

**Zakon o urejanju prostora /ZUreP-3/
(pristojnosti in naloge občine z uvodnimi pojasnili in komentarjem)**

K a z a l o:

1	Pregled pristojnosti in nalog občine po Zakonu o urejanju prostora /ZUreP-3/ ...	2
1.1	Pravna podlaga	2
1.2	Pristojnosti in naloge občinskega sveta po Zakonu urejanju prostora /ZUreP-3/ .	2
1.2.1	Akti občinskega sveta po Zakonu urejanju prostora /ZUreP-3/	4
1.3	Pristojnosti in naloge župana po Zakonu o urejanju prostora /ZUreP-3/	4
1.3.1	Akti župana po Zakonu o urejanju prostora /ZUreP-3/.....	8
1.4	Pristojnosti in naloge občinske uprave po Zakonu o urejanju prostora /ZUreP-3/8	
1.4.1	Akti občinske uprave po Zakonu o urejanju prostora /ZUreP-3/	10
2	Uvodna pojasnila k pristojnostim in nalogam občine	11
2.1	Pristojnosti urejanja prostora	11
2.2	Načela urejanja prostora	11
2.3	Temeljna pravila urejanja prostora	11
2.3.1	Sodelovanje in usklajevanje pri oblikovanju in sprejemanju odločitev glede prostorskega razvoja.....	11
2.3.2	Območje za dolgoročni razvoj naselja	11
2.3.2	Ohranjanje posamične poselitve	12
2.3.3	Nosilci urejanja prostora.....	12
2.3.4	Občinski urbanist.....	13
2.4	Prostorsko načrtovanje.....	13
2.4.1	Skupne določbe.....	13
2.4.1.1	Vrste prostorskih aktov	13
2.4.1.2	Prostorske ureditve	14
2.4.1.3	Elektronsko poslovanje na področju prostorskega načrtovanja	14
2.4.1.4	Objava prostorskega akta.....	14
2.4.1.5	Hramba prostorskega akta	14
2.4.1.6	Osebni in tajni podatki.....	14
2.4.1.7	Nadomestno ukrepanje države.....	14
2.4.1.8	Sorodni predpisi in prostorski izvedbeni akti	15
2.4.2	Strokovne podlage	15
2.5	Prostorski strateški akti.....	16
2.5.1	Celovita presoja vplivov na okolje	16
2.5.2	Regionalni prostorski plan	16
2.5.3	Občinski prostorski plan	17
2.6	Prostorski izvedbeni akti.....	18
2.6.1	Državno prostorsko načrtovanje	18
2.7	Občinsko prostorsko načrtovanje.....	18
2.7.1	Občinski prostorski načrt.....	18
2.7.1.1	Vsebina OPN	19
2.7.1.2	Postopek priprave OPN	19
2.7.1.3	Kratek postopek sprememb in dopolnitev OPN	19
2.7.2	Občinski podrobni prostorski načrt.....	21
2.7.2.1	Postopek priprave občinskega podrobnega prostorskega načrta.....	22
2.7.2.2	OPPN s spremembo namenske rabe prostora	22
2.7.3	Odlok o urejenosti naselij in krajine	23
2.7.4	Lokacijske preveritve.....	24
2.7.5	Tehnična posodobitev	24
2.8	Začasni ukrepi za zavarovanje prostorskega načrtovanja	26
2.9	Ukrepi zemljiške politike.....	27
2.9	Opremljanje stavbnih zemljišč.....	27
2.10	Komasacija na območju stavbnih zemljišč	30
2.10.1	Pogodbena komasacija.....	30
2.10.2	Upravna komasacija.....	30
2.11	Varovanje zemljišč	33
2.11.1	Gradbena parcela stavbe	30
2.11.2	Soglasje za spreminjanje meje parcele	30
2.12	Preskrba in pridobivanje zemljišč ter pravic na njih.....	34
2.12.1	Načrt preskrbe z zemljišči.....	34

2.12.2	Predkupna pravica države in občine	34
2.12.3	Razlastitev in omejitev lastninske pravice	35
2.12.3.1	Razlastitveni postopek	36
2.12.3.2	Omejitev lastninske pravice	38
2.12.3.3	Vrnitev nepremičnine, ukinitve služnosti v javno korist ter ukinitve pravice uporabe.....	38
2.13	Finančna sredstva zemljiške politike	39
2.13.1	Komunalni prispevek	39
2.13.2	Taksa za neizkoriščena stavbna zemljišča	44
2.14	Prenova in urejenost prostora.....	45
2.14.1	Ukrepi pri prenovi.....	45
2.14.2	Odreditev vzdrževanja	45
2.15	Raba javnih površin in grajeno javno dobro	46
2.15.1	Splošna in posebna raba javnih površin	46
2.15.2	Grajeno javno dobro	46
2.16	Prostorski informacijski sistem.....	47
2.17	Sistem spremljanja stanja prostorskega razvoja.....	48
2.18	Informacije s področja urejanja prostora.....	48
2.18.1	Lokacijska informacija.....	48
2.18.2	Potrdilo o pogojih za spreminjanje meje parcele	49
2.19	Izvajanje posegov v prostor	49
2.19.1	Pogoji za izvedbo posega v prostor.....	49
2.19.2	Priglasitev posega v prostor	49
2.20	Nadzor.....	49
	Ključne besede	50
	Uporabljene kratice	50
	Viri.....	50

1 Pregled pristojnosti in nalog občine po Zakonu o urejanju prostora /ZUreP-3/

1.1 Pravna podlaga

tč.	predpisi, ki so podlaga za sprejem predpisa	določba	pojasnilo
1	Ustava Republike Slovenije Uradni list RS, št. 33/91-I, 42/97 – UZS68, 66/00 – UZ80, 24/03 – UZ3a, 47, 68, 69/04 – UZ14, 69/04 – UZ43, 69/04 – UZ50, 68/06 – UZ121,140,143, 47/13 – UZ148, 47/13 – UZ90,97,99, 75/16 – UZ70a in 92/21 – UZ62a		

tč.	predpis	določba	pojasnilo
1.1	Zakon o urejanju prostora /ZUreP-3/ Uradni list RS, št. 199/21, 18/23 – ZDU-1O, 78/23 – ZUNPEOVE, 95/23 – ZIUOPZP		

tč.	povezani predpisi	določba	pojasnilo
1.1	Zakon o obnovi, razvoju in zagotavljanju finančnih sredstev /ZORZFS/ Uradni list RS, št. 131/23		

tč.	podrejeni predpisi	določba	pojasnilo
	Pravilnik o podlagah za odmero komunalnega prispevka za obstoječo komunalno opremo na osnovi povprečnih stroškov opremljanja stavbnih zemljišč s posameznimi vrstami komunalne opreme Uradni list RS, št. 66/18 in 199/21 – ZUreP-3		

1.2 Pristojnosti in naloge občinskega sveta po Zakonu urejanju prostora /ZUreP-3/

tč.	pristojnosti in naloge občinskega sveta	določba	pojasnilo
1	V občinskem prostorskem planu okvirno določi območje za dolgoročni razvoj.	29. člen	5
2	V občinskem prostorskem planu in OPN predpiše podrobnejše pogoje za ohranjanje posamične poselitve.	32. člen	6
3	V uradnem glasilu objavi občinski prostorski 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.	57. člen	12
4	V občinskem proračunu zagotovi sredstva za izvajanje nalog prostorskega planiranja na regionalni ravni.	77. člen	22
5	Sprejme občinski prostorski plan.	81. člen	24
6	Z ministrstvom, pristojnim za okolje, lahko sklene dogovor o pripravi prostorskega izvedbenega akta za prostorsko ureditev, ki je skupnega državnega in lokalnega pomena.	90. člen	26
7	Uskladi prostorske izvedbene akte z državnim prostorskim ureditvenim načrtom, tako, da v njih prikaže območje tega načrta z namensko rabo prostora v skladu z usmeritvami, ki jih da ta načrt.	108. člen	28
8	Ob sprejetju OPN z odlokom ugotovi, kateri prostorski izvedbeni akti ali njihove posamezne sestavine niso v skladu z OPN ali so že izvedeni. Če ugotovi, da so ti akti že izvedeni ali da v celoti ali v posameznih delih niso v skladu z OPN, jih v celoti oziroma v delu, ki ni v skladu s tem odlokom, razveljavi.	117. člen	32
9	Z odlokom lahko predpiše takso za obravnavanje tistih zasebnih potreb glede prostorskega razvoja, ki predstavljajo pobudo za spremembo namenske rabe prostora v OPN.	120. člen	35
10	Sprejme OPN z odlokom in ga objavi v prostorskem informacijskem sistemu.	124. člen	39
11	Sprejme OPPN o obnovi.	131.a člen	45
12	Sprejme odlok o urejenosti naselij in krajine.	132. člen 133. člen	47
13	S sklepom potrdi ali zavrne lokacijsko preveritev.	138. člen	48
14	Z odlokom določi stroške lokacijske preveritve.	139. člen	54
15	S sklepom sprejme predlog tehnično posodobljenega občinskega prostorskega izvedbenega akta.	142. člen	57
16	Z odlokom sprejme začasne ukrepe za zavarovanje urejanja prostora na podlagi sklepa o pripravi OPN ali OPPN.	147. člen	62
17	V prostorskem izvedbenem aktu določi vrsta komunalne opreme in druge gospodarske javne infrastrukture, ki jo je še treba zgraditi ali dograditi zaradi zagotavljanja opremljenosti stavbnih zemljišč.	162. člen	66
18	Z odlokom sprejme program opremljanja stavbnih zemljišč.	165. člen	69
19	V proračunu občine zagotovi sredstva za gradnjo komunalne infrastrukture.	166. člen	70
20	V proračunu zagotovi sredstva za komasacijo.	184. člen	84
21	Lahko sprejme odlok s katerim določi območje, v katerem je treba pridobiti soglasje za spreminjanje meje parcele ter za spreminjanje mej parcel.	196. člen	91
22	Sprejme načrt preskrbe z zemljišči.	198. člen	92
23	Z odlokom določi območje predkupne pravice.	199. člen	93
24	Lahko sprejme sklep, s katerim ugotovi, da je gradnja objekta nujno potrebna in v javno korist.	204. člen	96
25	Z odlokom sprejme podlage za odmero komunalnega prispevka za obstoječo komunalno opremo.	230. člen	114
26	Lahko predpiše obročno plačevanja komunalnega prispevka	238. člen	122
27	Lahko predpiše delno ali celotno oprostitev plačila komunalnega prispevka za obstoječo komunalno opremo.	241. člen	124
28	Pri odmeri komunalnega prispevka lahko predpiše delno ali celotno upoštevanje preteklih vlaganj v komunalno opremo oziroma že poravnanih obveznosti plačila komunalnega	242. člen	125

	prispevka za posamezno vrsto komunalne opreme v primeru vlaganja zavezanca ali njegovega pravnega naslednika v izgradnjo posamezne vrste komunalne opreme ali v obliki finančnih ali drugih sredstev.		
29	Pri odmeri komunalnega prispevka lahko zaradi izboljšanja opremljenosti zemljišča, določi upoštevanje preteklih vlaganj v individualne sisteme za komunalno samooskrbo.	242. člen	125
30	Z odlokom o proračunu občine določi komunalni prispevek kot namenski prihodek.	243. člen	126
31	Z odlokom lahko določi območje, v katerem se plačuje taksa za neizkoriščena stavbna zemljišča.	247. člen	128
32	Z odlokom lahko določi javne površine in predpiše pogoje za posebno rabo javnih površin.	259. člen	132
33	Sprejme sklep o pridobitvi statusa grajenega javnega dobra lokalnega pomena.	260. člen	133
34	Sprejme sklep o ukinitvi statusa grajenega javnega dobra lokalnega pomena.	262. člen	135
35	Z odlokom lahko določi višino takse za izdajo pogojev za izvedbo gradbenega posega v prostor, za katerega gradbeno dovoljenje v skladu s predpisi, ki urejajo graditev, ni potrebno, ali izvedbo negradbenega posega.	283. člen	143
36	Z odlokom lahko določi, za katere posege v prostor oziroma v katerih območjih v občini je priglasitev potrebna.	284. člen	144

1.2.1 Akti občinskega sveta po Zakonu urejanju prostora /ZUreP-3/

tč.	akti občinskega sveta	določba	pojasnilo
1	Občinski prostorski plan.	81. člen	24
2	Odlok o prostorskih izvedbenih aktih ali njihovih posameznih sestavinah, ki niso v skladu z OPN ali so že izvedeni	117. člen	32
3	Odlok o občinskem prostorskem načrtu občine.	124. člen	39
4	Odlok o urejenosti naselij in krajine.	132. člen 133. člen	47 48
5	Sklep o potrditvi ali zavrnitvi lokacijske preveritve.	138. člen	53
6	Sklepom o potrditvi predloga tehnično posodobljenega občinskega prostorskega izvedbenega akta.	142. člen	57
7	Odlok o začasnih ukrepih za zavarovanje urejanja prostora.	147. člen	62
8	Odlok o programu opremljanja stavbnih zemljišč v občini.	165. člen	69
9	Odlok o proračunu občine.	166. člen	70
10	Odlok o proračunu občine.	184. člen	84
11	Odlok o določitvi območji na katerih je potrebno soglasje za spreminjanje meje parcele ter za spreminjanje mej parcel.	196. člen	91
12	Načrt preskrbe z zemljišči občine.	198. člen	92
13	Odlok o določitvi območje predkupne pravice občine.	199. člen	93
14	Sklep o ugotovitvi, da je gradnja objekta nujno potrebna in v javno korist.	204. člen	96
15	Odlok o komunalnem prispevku za obstoječo komunalno opremo.	230. člen	114
16	Odlok o določitvi območja v katerem se plačuje taksa za neizkoriščena stavbna zemljišča	247. člen	128
17	Odlok o javnih površinah in pogojih za posebno rabo javnih površin v občini	259. člen	132
18	Sklep o pridobitvi statusa grajenega javnega dobra lokalnega pomena.	260. člen	133
19	Sklep o ukinitvi statusa grajenega javnega dobra lokalnega pomena.	262. člen	135
20	Odlok o taksi za izdajo pogojev za izvedbo posega v prostor v občini.	283. člen	143
21	Odlok o posegih v prostor in območjih v občini za katere je potrebna priglasitev.	284. člen	144

1.3 Pristojnosti in naloge župana po Zakonu o urejanju prostora /ZUreP-3/

tč.	pristojnosti in naloge župana	določba	pojasnilo
1	Zagotovi sodelovanje vsaj ene občinske urbanistke oziroma občinskega urbanista z občino.	46. člen	8
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.	64. člen	18
3	Sprejme sklep o pripravi občinskega prostorskega plana.	81. člen	24
4	Vladi pošlje pobudo za občinski prostorski izvedbeni akt na območjih državnega prostorskega izvedbenega akta.	89. člen	24
5	Po predhodnem soglasju ministra, pristojnega za okolje, sprejme sklep o pripravi OPN ali OPPN s katerim občina načrtuje prostorsko ureditev skupnega pomena.	90. člen	26
6	Pozove posameznike, organe in organizacije, da posredujejo svoje potrebe v prostoru. Lahko izvede javni posvet ali delavnice ali kako drugače vključi javnost. Lahko se posvetuje z nosilci urejanja prostora, pri pripravi sklepa pa upošteva njihove smernice.	119. člen	34
7	Lahko za pripravo OPN s sklepom imenuje projektno skupino.	119. člen	34
8	Sprejme sklep o pripravi OPN.	119. člen	34
9	V prostorskem informacijskem sistemu javno objavi sklep o pripravi OPN skupaj z mnenjema o obveznosti izvedbe presoje iz drugega in tretjega odstavka 118. člena ZUreP-3.	119. člen	34
10	Lahko izvede javni posvet ali delavnice ali kako drugače vključi javnost v pripravo osnutka OPN ter ji omogoči predložitev predlogov in usmeritev.	121. člen	36
11	Za namen usklajevanja interesov občine, nosilcev urejanja prostora in ministrstva, pristojnega za celovito presojo vplivov na okolje, pri pripravi osnutka OPN in osnutka okoljskega poročila, lahko skliče posvet. Zaproši lahko: • nosilce urejanja prostora za podrobnejše usmeritve ter podatke in strokovne podlage, ki so jih ti dolžni zagotavljati in so potrebni za načrtovanje konkretnih prostorskih ureditev; • ministrstvo, pristojno za celovito presojo vplivov na okolje, oziroma tiste državne nosilce urejanja prostora, ki sodelujejo pri celoviti presoji vplivov na okolje, za mnenje o obsegu in natančnosti informacij, ki morajo biti vključene v okoljsko poročilo.	121. člen	36
12	V prostorskem informacijskem sistemu javno objavi osnutek OPN in osnutek okoljskega poročila.	122. člen	37
13	V prostorskem informacijskem sistemu objavi dopolnjen osnutek OPN in dopolnjeno okoljsko poročilo.	122. člen	37
14	Javnosti omogoči dajanje pripomb na dopolnjen osnutek OPN in dopolnjeno okoljsko poročilo v roku, ki ni krajši od 30 dni od objave v prostorskem informacijskem sistemu ter se jo seznanijo s krajem in časom javne objave, spletnim naslovom, na katerem sta objavljena dopolnjena osnuteka ter z načinom dajanja pripomb. V času objave zagotovi tudi javno obravnavo gradiv.	122. člen	37
15	V prostorskem informacijskem sistemu objavi predlog OPN in predlog okoljskega poročila.	123. člen	38
16	Če je predlog OPN glede na osnutek OPN tako spremenjen, da to vpliva na področje katerega od nosilcev urejanja prostora, ga pozove k dopolnitvi mnenja v roku 30 dni od objave v prostorskem informacijskem sistemu.	123. člen	38
17	Po objavi v prostorskem informacijskem sistemu pozove ministrstvo, pristojno za celovito presojo vplivov na okolje, naj v 45 dneh ugotovi, ali so vplivi izvedbe predloga OPN na okolje sprejemljivi.	123. člen	38
18	V prostorskem informacijskem sistemu objavi Odlok o občinskem prostorskem načrtu občine.	124. člen	39

19 V primeru izvedbe kratkega postopka sprememb in dopolnitev OPN, objavi tehnično ustrezno pripravljen predlog sprememb in dopolnitev OPN v prostorskem informacijskem sistemu ter javnosti omogoči dajanje predlogov in pripomb na objavljeno gradivo v roku, ki ni krajši od 15 dni.	125. člen	40
20 Pozove zavod, pristojen za ohranjanje narave, da posreduje mnenje, o verjetno pomembnih vplivih na varovana območja in o obveznosti izvedbe presoje sprejemljivosti na varovana območja. Zavod izda mnenje v 30 dneh od prejema zaprosila.	128. člen	43
21 V prostorskem informacijskem sistemu objavi mnenje zavoda, pristojnega za ohranjanje narave, o verjetno pomembnih vplivih na varovana območja in o obveznosti izvedbe presoje sprejemljivosti na varovana območja skupaj s sklepom o pripravi OPPN.	128. člen	43
22 Sprejme sklep o pripravi skupnega OPPN.	129. člen	44
23 V prostorskem informacijskem sistemu objavi Odlok o urejenosti naselij in krajine.	133. člen	48
24 Izda sklep o nadomestilu stroškov lokacijske preveritve in pozove morebitne nosilce urejanja prostora, naj v 30 dneh predložijo mnenje o skladnosti elaborata s predpisi z njihovega področja, če se elaborat vsebinsko nanaša na njihovo področje.	138. člen	53
25 Pred obravnavo na občinskem svetu javno objavi elaborat za najmanj 15 dni na spletni strani občine, javnosti pa zagotovi možnost vložitve predlogov in pripomb. O javni objavi pisno obvesti lastnika zadevnega zemljišča in lastnike sosednjih zemljišč.	138. člen	53
26 Na predlog občinskega urbanista, predlaga občinskemu svetu, da pobudo z elaboratom s sklepom o lokacijski preveritvi odobri ali zavrne.	138. člen	53
27 Sklep o lokacijski preveritvi skupaj z elaboratom in mnenji nosilcev urejanja prostora, objavi v prostorskem informacijskem sistemu.	138. člen	53
28 Sprejme sklep o začetku samostojnega postopka tehnične posodobitve občinskega prostorskega izvedbenega akta.	142. člen	57
29 V prostorskem informacijskem sistemu objavi osnutek tehnično posodobljenega občinskega prostorskega izvedbenega akta ter javnosti omogoči dajanje predlogov in pripomb na objavljeno gradivo v roku, ki ni krajši od 15 dni.	142. člen	57
30 Sklep o potrditvi predloga tehnično posodobljenega občinskega prostorskega izvedbenega akta objavi v uradnem glasilu občine in prostorskem informacijskem sistemu.	142. člen	57
31 Z izvajalcem gospodarske javne službe sklene dogovor o gradnji druge gospodarske javne infrastrukture, rokov za izvedbo, prevzemu in njenem financiranju.	162. člen	66
32 Na zahtevo ministrstva v 15 dneh po prejemu zahteve predloži poročilo o izvajanju aktivnosti opremljanja in vključitvi načrtovanih finančnih sredstev za izvedbo opremljanja v občinski proračun.	163. člen	67
33 Na zahtevo ministrstvu v 15 dneh po prejemu zahteve predložiti veljavne programe opremljanja.	165. člen	69
34 Z investitorjem sklene pogodbo o opremljanju.	167. člen	71
35 S sklepom ustanovi komasacijsko komisijo.	174. člen	75
36 Na predlog občinskega upravnega organa, ki vodi komasacijski postopek, ali na predlog predsednika komasacijske komisije s sklepom razreši posameznega člana komisije in ga nadomesti z novim.	174. člen	75
37 Sklene pogodbo s člani komasacijske komisije, s katero se določijo nagrade.	174. člen	75
38 V uradnem glasilu občine in na svetovnem spletu objavi sklep o uvedbi komasacije.	178. člen	79
39 Odloča o pritožbi zoper sklep o uvedbi komasacije.	178. člen	79
40 V uradnem glasilu občine in na svetovnem spletu objavi sklep o odobritvi komasacijskega načrta.	182. člen	82

41	Odloča o pritožbi zoper sklep o ustavitvi komasacijskega postopka.	186. člen	86
42	Upravnemu organu, pristojnemu za izdajo gradbenega dovoljenja lahko predlaga določitev gradbene parcele obstoječi stavbi.	193. člen	89
43	Upravnemu organu, pristojnemu za izdajo gradbenega dovoljenja lahko predlaga odločitev o spremembi gradbene parcele stavbe	194. člen	89
44	Upravnemu organu, pristojnemu za izdajo gradbenega dovoljenja lahko predlaga odločitev o ugotovitvi prenehanja gradbene parcele stavbe.	195. člen	90
45	V 15 dneh od prejema ponudbe za odkup zemljišča v območju predkupne pravice se izjavi o sprejetju ali zavrnitvi ponudbe.	201. člen	94
46	V postopku razlastitve pripravi ponudbo za odkup.	207. člen	98
47	Upravnemu organu, pristojnemu za odločanje o skrbništvu predlaga imenovanje skrbnika za posebne primere.	208. člen	99
48	Če v 30 dneh po vročitvi ponudbe za odkup z lastnikom nepremične ni uspel skleniti pogodbe o prodaji nepremičnine, sme vložiti zahtevo za razlastitev.	209. člen	100
49	Upravnemu organu, pristojnemu za razlastitev, lahko predlaga, da odloči o položitvi zneska odškodnine za nepremičnino, ki je predmet razlastitvenega postopka.	210. člen	100
50	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.	211. člen	101
51	Odredi plačilo odškodnine in upravičenih stroškov, nastalih v zvezi z razlastitvenim postopkom.	216. člen	104
52	Če razlastitveni zavezanec noče sprejeti odškodnine, lahko izpolni obveznost občine s položitvijo odškodnine pri sodišču	216. člen	104
53	Z razlaščencem sklene sporazum o odškodnini oziroma nadomestilu.	217. člen	105
54	Če v dveh mesecih po pozivu upravnega organa, ki je odločal o razlastitvi z razlaščencem ne sklene sporazuma, lahko vloži predlog za odmero odškodnine oziroma določitev nadomestila v nepravdnem postopku na pristojnem sodišču.	217. člen	105
55	Če se odvzame lastninska pravica na stavbi oziroma delu stavbe, ki ga razlaščenec uporablja kot stanovanje, mora zagotoviti razlaščencu lastninsko pravico na enakovredni stavbi oziroma delu stavbe, razen če razlaščenec zahteva odškodnino v denarju.	218. člen	106
56	Upravnemu organu, pristojnemu za razlastitev lahko predlaga, da v odločbi o razlastitvi navede, da stvarne pravice in pravice iz najemne oziroma zakupne pogodbe ugasnejo.	219. člen	107
57	Pred vložitvijo zahteve za ustanovitev služnosti mora ponuditi lastniku sklenitev pogodbe o ustanovitvi služnosti.	221. člen	108
58	Lahko vloži zahtevo za ustanovitev služnosti.	221. člen	108
59	Z razlaščencem se lahko sporazume o vrnitvi nepremičnine.	223. člen	109
60	Upravnemu organu, pristojnemu za razlastitev lahko predlaga, da ukine služnost v javno korist in pravico uporabe.	224. člen	109
61	Ministrstvu posreduje podlage za odmero komunalnega prispevka za obstoječo komunalno opremo v 15 dneh po prejemu zahteve.	230. člen	114
62	Odloči o pritožbi zoper odločbo o odmeri komunalnega prispevka.	232. člen	116
63	Z zavezancem za plačilo komunalnega prispevka lahko sklene pogodbo o priključitvi.	239. člen	123
64	V postopku priprave odloka o določitvi območja v katerem se plačuje taksa za neizkoriščena stavbna zemljišča le-tega javno objavi.	247. člen	128
65	Ministrstvu pošlje Odlok o določitvi območja v katerem se plačuje taksa za neizkoriščena stavbna zemljišča v 15 dneh po njegovi uveljavitvi.	247. člen	128
66	Z lastniki nepremičnin na območju prenove s pogodbo dogovori soudeležbo pri izvedbi sprememb na nepremičninah.	253. člen	130

67	Občinskemu svetu poda predlog za dodelitev statusa grajenega javnega dobra lokalnega pomena.	260. člen	133
68	Z lastnikom zemljišča, objekta ali njegovega dela, ki ima pridobljen status grajenega javnega dobra lokalnega pomena sklene dogovor o vzdrževanju primerne stanja nepremičnine.	261. člen	134
69	Občinskemu svetu poda predlog za prenehanje statusa grajenega javnega dobra lokalnega pomena.	262. člen	135
70	Pripravi poročilo o prostorskem razvoju občine.	278. člen	139

1.3.1 Akti župana po Zakonu o urejanju prostora /ZUreP-3/

tč.	akti župana	določba	pojasnilo
1	Sklep o pripravi občinskega prostorskega plana.	81. člen	24
2	Sklep o pripravi OPN ali OPPN s katerim občina načrtuje prostorsko ureditev skupnega pomena.	90. člen	26
3	Sklep o imenovanju projektne skupine za pripravo OPN.	119. člen	34
4	Sklep o pripravi ali spremembi občinskega prostorskega načrta.	119. člen	34
5	Sklep o pripravi skupnega OPPN.	129. člen	44
6	Sklep o nadomestilu stroškov lokacijske preveritve.	138. člen	53
7	Sklep o začetku samostojnega postopka tehnične posodobitve občinskega prostorskega izvedbenega akta.	142. člen	57
8	Dogovor o gradnji druge gospodarske javne infrastrukture, rokih za izvedbo, prevzemu in njenem financiranju.	162. člen	66
9	Pogodba o opremljanju.	167. člen	71
10	Sklep o ustanovitvi komasacijske komisije.	174. člen	75
11	Sklep o razrešitvi člana in imenovanju novega člana komasacijske komisije.	174. člen	75
12	Pogodba o nagradah članom komasacijske komisije.	174. člen	75
13	Sporazum o odškodnini oziroma nadomestilu.	217. člen	105
14	Sporazum o vrnitvi nepremičnine.	223. člen	109
15	Pogodba o priključitvi.	239. člen	123
16	Pogodba o soudeležbi pri izvedbi sprememb na nepremičninah.	253. člen	130
17	Dogovor o vzdrževanju primerne stanja nepremičnine.	261. člen	134
18	Poročilo o prostorskem razvoju občine.	278. člen	139

1.4 Pristojnosti in naloge občinske uprave po Zakonu o urejanju prostora /ZUreP-3/

tč.	pristojnosti in naloge občinske uprave	določba	pojasnilo
1	Pred začetkom postopka priprave prostorskega izvedbenega akta z uporabo storitev za elektronsko poslovanje, zagotovi, da so v zbirki prostorskih aktov v digitalni obliki evidentirani osnovni podatki o veljavnih prostorskih aktih.	56. člen	11
2	Hrani prostorske akte in spremljajoče gradivo v analogni obliki.	58. člen	13
3	Poda mnenje glede vpliva sorodnega predpisa na občinski prostorski izvedbeni akt.	62. člen	16
4	V postopku posamične lokacijske preveritve s sklepom določi stroške lokacijske preveritve.	132. člen	47
5	Spremembe obstoječih stavbnih zemljišč ali nova stavbna zemljišča vnese v evidenco stavbnih zemljišč.	140. člen	55
6	Na podlagi pripomb javnosti pripravi predlog tehnično posodobljenega občinskega prostorskega izvedbenega akta.	142. člen	57
7	Po uradni dolžnosti ponovno odloči o odmeri komunalnega prispevka za obstoječo komunalno opremo, če investitor ne izpolni obveznosti po pogodbi o opremljanju in objekte kljub temu priključi na obstoječo komunalno opremo.	167. člen	71
8	Vpiše nabavno vrednost komunalne opreme v poslovne knjige v skladu s predpisi in standardi, ki urejajo računovodske evidence.	167. člen	71
9	Izda komasacijsko soglasje.	169. člen	72
10	Vodi komasacijski postopek.	174. člen	75
11	Na predlog komasacijske komisije odloči o višini denarne odškodnine v komasacijski odločbi.	176. člen	77

12	Po uradni dolžnosti začne komasacijski postopek v območju: • na območju stavbnih zemljišč, kjer parcelna struktura stavbnih zemljišč, na katerih parcelna struktura onemogoča izvedbo prostorskih ureditev, načrtovanih z OPN, ali • kjer je bil sprejet OPPN in v dveh letih po njegovi uveljavitvi še ni bila vložena zahteva za vložitev komasacijskega soglasja iz 169. člena tega zakona oziroma parcelna struktura ni v skladu z načrtom gradbenih parcel iz OPPN.	177. člen	78
13	Izda sklep o uvedbi postopka komasacije. Priloga sklepa je seznam komasacijskih udeležencev.	178. člen	79
14	Ob objavi sklepa o uvedbi postopka komasacije pozove vse osebe, na stvarne pravice katerih bi lahko vplivala komasacija, naj v 30 dneh od objave sklepa predložijo vse podatke o svojih pravicah v tem območju.	178. člen	79
15	Na podlagi pravnomočnega sklepa o uvedbi postopka komasacije predlaga vpis uvedbe postopka komasacije in komasacijskega območja v kataster nepremičnin ter njuno zaznambo v zemljiški knjigi.	178. člen	79
16	Lahko vloži zahtevo za predhodno ureditev mej ali parcelacij.	179. člen	80
17	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.	180. člen	81
18	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.	181. člen	82
19	Po javni razgrnitvi komasacijske udeležence pisno seznanjajo s stališči komasacijske komisije do pripomb in predlogov komasacijskih udeležencev na komasacijski načrt.	182. člen	82
20	Sprejme sklep o odobritvi komasacijskega načrta ali ga vrne v dopolnitev. Če je treba predlog komasacijskega načrta dopolniti, ga ponovno razgrne za 15 dni in ponovno javno obravnava.	182. člen	82
21	Na podlagi sklepa o odobritvi komasacijskega načrta, izda komasacijsko odločbo in jo vroči vsem udeležencem komasacije.	183. člen	83
22	Z odločbo lahko komasacijskim udeležencem naloži plačilo predujma za kritje stroškov.	184. člen	84
23	S komasacijskim udeležencem se lahko dogovori za obročno odplačevanje sredstev za komasacijo.	184. člen	84
24	Z odločbo lahko določi znesek, ki bremeni nepremičnino za plačilo stroškov komasacije.	184. člen	84
25	Pravnomočno komasacijsko odločbo posreduje geodetski upravi, ki ji predlaga vpis v kataster nepremičnin in zemljiški knjigi, ki ji predlaga vpis v zemljiško knjigo.	185. člen	85
26	Po predhodnem mnenju komasacijske komisije s sklepom ustavi komasacijski postopek.	186. člen	86
27	Zahteva izbris zaznambe o komasacijskem postopku ter vpis novih pravnih razmerij v zemljiško knjigo.	187. člen	87
28	Na zahtevo lastnika nepremičnine ali geodetskega podjetja v 15 dneh od prejema popolne zahteve izda soglasje za spreminjanje meje parcele.	197. člen	91
29	Pripravi načrt preskrbe z zemljišči.	198. člen	92
30	Vodi evidenco plačil komunalnih prispevkov.	226. člen	110
31	Odmeri komunalni prispevek z odmerno odločbo.	232. člen	116
32	Vodi plačila prispevka začasne objekte v evidenci plačil komunalnih prispevkov.	244. člen	127
33	Z odločbo izdano po uradni dolžnosti odmeri takso na neizkoriščeno stavbno zemljišče.	250. člen	129
34	Vodi evidenco o zemljiščih za katera se z odločbo določi plačevanje takse na neizkoriščena stavbna zemljišča.	250. člen	129
35	Vzpostavi spletno stran, na kateri pregledno predstavi vse podatke, vključno s finančnimi elementi projekta prenove ter	253. člen	130

	zagotovi strokovna pojasnila v zvezi s projektom prenove oziroma informacijsko pisarno, če prenova zadeva več ljudi.		
36	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 pomankljivosti, ki kvarno vplivajo na podobo naselja ali krajine.	255. člen 256. člen 258. člen	131 131 131
37	Na podlagi sklepa občinskega sveta izda odločbo o pridobitvi statusa grajenega javnega dobra lokalnega pomena.	260. člen	133
38	Na podlagi sklepa občinskega sveta izda odločbo o prenehanju statusa grajenega javnega dobra lokalnega pomena.	262. člen	135
39	Vzpostavi evidenco stavbnih zemljišč.	267. člen	137
40	Vsako spremembo podatkov o stavbnih zemljiščih posreduje v evidenco stavbnih zemljišč najpozneje v treh mesecih od njenega nastanka.	268. člen	137
41	Vodi zbirko podatkov o pravnih režimih.	273. člen	138
42	Izda lokacijsko informacijo.	279. člen	140
43	Izda potrdilo o pogojih spreminjanja meje parcele.	280. člen	142
44	Izda pogoje za izvedbo gradbenega posega v prostor, za katerega gradbeno dovoljenje v skladu s predpisi, ki urejajo graditev, ni potrebno, ali izvedbo negradbenega posega.	283. člen	143
45	Izda soglasje k priglašenemu posegu v prostor.	284. člen	144
46	Občinska inšpekcija opravlja nadzor nad: <ul style="list-style-type: none"> • skladnostjo izvajanja vseh negradbenih posegov v prostor z neposredno uporabnimi temeljnimi pravili urejanja prostora v skladu s tem zakonom, s podrobnejšimi pravili urejanja prostora iz drugega odstavka 15. člena tega zakona in z občinskim prostorskim izvedbenim aktom; • priglasitvijo nameravane izvedbe posega v prostor, kadar je ta predpisana, in izvajanjem posegov v prostor v skladu z njo; • delom občinskega urbanista v skladu s šestim, sedmim in osmim odstavkom 46. člena tega zakona; • priklopom objektov na posamezno vrsto komunalne opreme brez poravnanih obveznosti komunalnega prispevka in priklopom začasnih objektov na posamezno vrsto komunalne opreme brez poravnanih obveznosti prispevka začasne objekte. 	285. člen	145

1.4.1 Akti občinske uprave po Zakonu o urejanju prostora /ZUreP-3/

tč.	akti občinske uprave	določba	pojasnilo
1	Mnenje glede vpliva sorodnega predpisa na občinski prostorski izvedbeni akt.	62. člen	16
2	Sklep o stroških lokacijske preveritve.	139. člen	54
3	Komasacijsko soglasje.	169. člen	72
4	Sklep o uvedbi komasacijskega postopka.	178. člen	79
5	Sklep o odobritvi komasacijskega načrta.	182. člen	82
6	Komasacijska odločba.	183. člen	83
7	Odločba o plačilu predujma za kritje stroškov.	184. člen	84
8	Odločba o višini znesek, ki bremeni nepremičnino za plačilo stroškov komasacije.	184. člen	84
9	Sklep o ustavitvi komasacijski postopek.	186. člen	86
10	Načrt preskrbe z zemljišči.	198. člen	92
11	Odločba o odmeri komunalnega prispevka.	232. člen	116
12	Odločba o odmeri takse za neizkoriščeno stavbno zemljišče.	250. člen	129
13	Odločba o odreditvi izvedbe vzdrževalnih del.	255. člen 256. člen 258. člen	131 131 131
14	Odločba o pridobitvi statusa grajenega javnega dobra lokalnega pomena.	260. člen	133
15	Odločba o prenehanju statusa grajenega javnega dobra lokalnega pomena.	262. člen	135
16	Lokacijska informacija.	279. člen	140
17	Potrdilo o pogojih spreminjanja meje parcele.	280. člen	142
18	Potrdilo o pogojih za izvedbo gradbenega posega v prostor.	283. člen	143

- | | | | |
|----|--|-----------|-----|
| 19 | Soglasje k priglšenemu posegu v prostor. | 284. člen | 144 |
|----|--|-----------|-----|
- 2 Uvodna pojasnila k pristojnostim in nalogam občine**
- 1 Zakon o urejanju prostora /ZUreP-3/** 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 in sprejetje, njihovo izvedbo ter postopke umeščanja, podrobnejšega načrtovanja in dovoljevanja prostorskih ureditev državnega pomena. Določa tudi prostorske ukrepe in druge akte urejanja prostora, instrumente in ukrepe zemljiške politike ter ureja spremljanje stanja prostorskega razvoja, delovanje prostorskega informacijskega sistema in izdajanje potrdil s področja urejanja prostora. (1. člen ZUreP-3).
- 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 v svojem območju s prostorskimi akti; • izvajanje prostorskih ukrepov in nalog zemljiške politike, vključno s pripravo drugih aktov urejanja prostora na lokalni ravni; • izvajanje nalog, povezanih z delovanjem prostorskega informacijskega sistema; • izvajanje nalog, povezanih s pripravo programov za podporo prostorskemu in urbanemu razvoju; • izvajanje ter dodeljevanje sredstev za programe izobraževanja in ozaveščanja o urejanju prostora; • izdajanje soglasij oziroma mnenj o skladnosti posegov, gradnje ali uporabe prostora s prostorskimi izvedbenimi akti iz svoje pristojnosti v skladu s tem zakonom in v postopkih izdaje gradbenih dovoljenj v skladu s predpisi, ki urejajo graditev; • inšpekcijski nadzor nad izvajanjem občinskih prostorskih aktov, če to ni predmet inšpekcijskih postopkov in pristojnosti, določenih v skladu z drugim zakonom. (5. člen ZUreP-3).
- 2.2 Načela urejanja prostora**
- 3** Izmed načel urejanja prostora, določenih v Zakonu o urejanju prostora /ZUreP-3/, moramo posebej izpostaviti načelo usklajevanja interesov (9. člen ZUreP-3). 1) Skladno z navedenim je pri urejanju prostora potrebno 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, omogoči njihova izboljšava ter zagotovi večfunkcionalnost prostorskih struktur in ustvarjanje novih kakovosti. Usklajevanje interesov poteka z odgovornim sodelovanjem med udeleženci pri urejanju prostora, med razvojnimi in varstvenimi javnimi interesi ter med državo in občinami. Udeleženci pri urejanju prostora morajo pri izvajanju nalog urejanja prostora upoštevati javni in zasebni interes ter ju med seboj skrbno pretehtati in svoje odločitve vsebinsko utemeljiti. Pri tem morajo poskrbeti, da zasebni interes ne škoduje javnemu. Osebe, ki posredno ali neposredno izvršujejo občinske ali državne pristojnosti pri urejanju prostora, so se dolžne izogibati okoliščinam, v katerih njihov zasebni interes vpliva ali ustvarja videz, da vpliva na nepristransko in objektivno opravljanje njihovih nalog, in opozoriti na taka nasprotja po postopku v skladu s predpisi, ki urejajo 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 (18. člen ZUreP-3).
- 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 širitev ne določijo 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 ter 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 vključitve v zeleni sistem naselja; • možnost izboljšanja urbanistične urejenosti in 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 v teh območjih (29. člen ZUreP-3).

2.3.2 Ohranjanje posamične poselitve

- 6 Obstoječa posamična poselitve se ohranja z gradnjo novih objektov za obstoječe dejavnosti, z rekonstrukcijo, prizidavo in nadomestno gradnjo obstoječih objektov ter z gradnjo pomožnih objektov. Obstoječi posamični poselitvi se z OPN ali z lokacijsko preveritvijo lahko stavbno zemljišče poveča oziroma preoblikuje če: • se povečanje oziroma preoblikovanje izvede za gradnjo objektov za izvajanje obstoječih dejavnosti v tem območju; • se ohranja ali izboljša obstoječi arhitekturni in tipološki vzorec posamične poselitve; • je obstoječa posamična poselitve že komunalno opremljena tako, da dopušča priklop novih objektov, dostop do javne ceste pa se praviloma zagotavlja preko obstoječih dovozov; • to omogočajo fizične lastnosti zemljišča; • se vpliv na okolje in obstoječo posamično poselitve ne bo bistveno povečal; • načrtovani posegi v prostor niso v nasprotju s pravnimi režimi in varstvenimi usmeritvami. Občina lahko v občinskem prostorskem planu in OPN predpiše podrobnejše pogoje za ohranjanje posamične poselitve (32. člen ZUreP-2).

2.3.3 Nosilci urejanja prostora

- 7 V skladu z določili Zakona o urejanju prostora /ZUreP-3/ nosilci urejanja prostora sodelujejo v postopkih priprave prostorskih aktov in postopkih državnega prostorskega načrtovanja. V okviru svojih pristojnosti prispevajo k pripravi prostorskih aktov in uresničevanju prostorskega razvoja. Državni nosilci urejanja prostora so, ne glede na druge zakone, le ministrstva, ki skrbijo za enotno zastopanje vseh resornih javnih interesov. Državni nosilci urejanja prostora na podlagi svojih razvojnih dokumentov in v skladu s področnimi predpisi: • pripravijo smernice za pripravo prostorskih izvedbenih aktov, ki se po pridobitvi mnenja Prostorskega sveta v ožji sestavi in Komisije za prostorski razvoj vključijo v državni prostorski red; • izdajo mnenja v postopkih priprave OPN, OPPN in lokacijske preveritve; • predložijo stališča pri državnem prostorskem načrtovanju; • za pripravo prostorskih aktov predložijo svoje razvojne in varstvene potrebe, ki se nanašajo na prostor in že izdelane strokovne podlage; • na zaprosilo pripravljavca prostorskega akta predložijo podrobnejše usmeritve, strokovne podlage in podatke, potrebne za pripravo prostorskega akta in načrtovanje konkretnih prostorskih ureditev; • sodelujejo v projektni skupini pri državnem prostorskem načrtovanju; • sodelujejo pri pripravi prostorskih strateških aktov; • pripravijo priporočila in primere dobre prakse, ki se vključijo v državni prostorski red; • posredujejo in objavljajo druge usmeritve in pojasnila s svojih delovnih področij. Lokalni nosilci urejanja prostora so tisti organi občin, izvajalci javnih služb in nosilci javnih pooblastil, ki so kot taki določeni z občinskimi predpisi in akti, izdanimi za izvrševanje javnih pooblastil. Lokalni nosilec urejanja prostora pri državnem prostorskem načrtovanju je občina, katere območje ali del območja je zajeto v območju načrtovanja. Potrebno je opomniti, da ne glede na organiziranost izvajanja lokalnih zadev javnega pomena, občina skrbi za enotno zastopanje vseh lokalnih javnih interesov v postopkih državnega prostorskega načrtovanja. Lokalni nosilci urejanja prostora na podlagi svojih razvojnih dokumentov in v skladu s področnimi predpisi: • pripravijo smernice s svojega delovnega področja ob upoštevanju 16. člena tega zakona, ki se vključijo v državni prostorski red; • izdajo mnenja v postopkih priprave OPN, OPPN in lokacijske preveritve; • izdajo mnenja pri državnem prostorskem načrtovanju; • za pripravo prostorskih aktov predložijo svoje razvojne in varstvene potrebe, ki se nanašajo na prostor in že izdelane strokovne podlage; • predložijo strokovne podlage s svojega delovnega področja, za dane razvojne potrebe za prostorske akte; • na zaprosilo pripravljavca prostorskega akta predložijo podrobnejše usmeritve ali podatke, potrebne za načrtovanje konkretnih prostorskih ureditev. Potrebno je še opomniti, da v postopku podrobnejšega načrtovanja in dovoljevanja ter pri izdaji celovitega dovoljenja in sprejetja državnega prostorskega ureditvenega načrta v združenem postopku in delnem združenem postopku so nosilci urejanja prostora mnenjedajalci, kot jih določa zakon, ki ureja graditev. Če za področje katerega od nosilcev urejanja prostora ni določenega mnenjedajalca, je lahko član projektne skupine

tudi predstavnik nosilca urejanja prostora. Ta nosilec urejanja prostora sodeluje le v projektni skupini pri pripravi dokumentacije in sprejetju uredbe o državnem prostorskem ureditvenem načrtu. Nosilci urejanja prostora morajo v skladu z ZUreP-3 odgovorno in tvorno sodelovati v vseh fazah postopka priprave prostorskega akta. Navedene dokumente in podatke ter ravnanja zagotavljajo in opravljajo brezplačno. Če nosilci urejanja prostora ne predložijo navedenih aktov in podatkov v rokih, ki jih določa ta zakon, se šteje, da jih nimajo. V nadaljevanju postopka priprave prostorskega akta ni treba upoštevati aktov in podatkov, izdanih po izteku roka, upoštevajo pa se vse zahteve, ki jih za pripravo teh aktov določajo področni predpisi. Nabor nosilcev urejanja prostora v postopku priprave posameznega prostorskega akta predlaga njegov pripravljavec glede na njegovo vsebino (41. člen ZUreP-3).

2.3.4 Občinski urbanist

- 8 Zaradi zagotavljanja strokovnosti in zakonitosti opravljanja nalog urejanja prostora po ZUreP-3 mora občina imeti zagotovljeno sodelovanje vsaj ene občinske urbanistke ali občinskega urbanista. To je oseba, ki izpolnjuje pogoje za pooblaščenega arhitekta ali pooblaščenega prostorskega načrtovalca v skladu s predpisi, ki urejajo arhitekturno in inženirsko dejavnost. Če naloge občinskega urbanista opravlja oseba, ki ni občinski javni uslužbenec, mora poznati vsebine usposabljanja za imenovanje v naziv v skladu s predpisi, ki urejajo javne uslužbence. Občinski urbanist opravlja naslednje naloge: • skrbi za pripravo prostorskih aktov; • potrdi mnenje o skladnosti dokumentacije za pridobitev gradbenega dovoljenja z občinskimi prostorskimi izvedbenimi akti v skladu z drugim odstavkom 282. člena ZUreP-3; • potrdi soglasje k priglašenemu posegu v prostor v skladu z 284. členom ZUreP-3; • potrdi, da so izpolnjeni pogoji za uporabo kratkega postopka sprememb in dopolnitev OPN in OPPN v skladu s 125. členom ZUreP-3 oziroma pogoji za uporabo postopka tehnične posodobitve v skladu s 142. členom ZUreP-3. Potrebno je opomniti, da lahko župan za čas trajanja mandata, imenuje osebo, ki mu strokovno svetuje v zadevah urejanja prostora in skrbi za celostno politiko prostorskega razvoja občine. Te naloge lahko opravlja tudi občinski urbanist. Oseba, ki v občini opravlja naloge občinskega urbanista, v tej občini ne sme preverjati skladnosti pobude za lokacijsko preveritev, če: • kot pobudnik te lokacijske preveritve nastopa sama ali njen zakonec ali zunajzakonski partner ali bližnji sorodnik do tretjega kolena; • je lastnica ali imetnica drugih stvarnih pravic na zemljišču, na katero se nanaša pobuda za lokacijsko preveritev, ali • v tej lokacijski preveritvi nastopa kot izdelovalec elaborata lokacijske preveritve. Nalog občinskega urbanista ali nalog iz petega odstavka 46. člena ZUreP-3 za občino ne sme opravljati oseba, ki ni javni uslužbenec, če je: • sama, njen zakonec ali zunajzakonski partner ali bližnji sorodnik do tretjega kolena lastniško povezan z gospodarskim subjektom, ki za to občino opravlja dejavnost priprave prostorskih aktov, ali • zaposlena v gospodarskem subjektu, ki za to občino opravlja dejavnost priprave prostorskih aktov. Seznam občinskih urbanistov vodi zbornica, pristojna za arhitekturo in prostor (46. člen ZUreP-3).

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, akcijski program za izvajanje Strategije, 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: DPN, uredba o najustreznejši varianti, državni prostorski ureditveni načrt, OPN, OPPN, odlok o urejenosti naselij in krajine in sklep o lokacijski preveritvi.
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-3/ podrobneje predpiše minister (50. člen ZUreP-3). 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 temelji na Strategiji, akcijskem programu za izvajanje Strategije in na regionalnem prostorskem planu. DPN, uredba o najustreznejši varianti in državni prostorski ureditveni načrt temeljijo na Strategiji, akcijskem programu za izvajanje Strategije in regionalnem prostorskem planu. OPN temelji na Strategiji, akcijskem programu za izvajanje Strategije, regionalnem prostorskem planu in občinskem

prostorskem planu. OPN mora biti skladen z DPN, uredbo o najustreznejši varianti in državnim prostorskim ureditvenim načrtom. OPPN ter odlok o urejenosti naselij in krajine morata biti skladna z OPN, razen če ZUreP-3 ne določa drugače. (52. člen ZUreP-3).

2.4.1.2 Prostorske ureditve

- 10 Za načrtovanje prostorskih ureditev lokalnega pomena je pristojna občina, v območju katere leži načrtovana prostorska ureditev. Prostorske ureditve lokalnega pomena so prostorske ureditve: • neposredno namenjene opravljanju občinskih gospodarskih javnih služb; • neposredno namenjene opravljanju lokalnih in državnih negospodarskih javnih služb; • namenjene opravljanju gospodarskih in negospodarskih dejavnosti; • namenjene bivanju; • občinskega grajenega javnega dobra; • namenjene izkoriščanju mineralnih surovin; • druge prostorske ureditve, ki niso prostorske ureditve državnega pomena. Ob navedenem je potrebno opomniti, da so prostorske ureditve skupnega pomena, ureditve iz drugega, tretjega in četrtega odstavka 53. člena ZUreP-3, kadar jih je zaradi njihove povezanosti s prostorskimi ureditvami lokalnega pomena primerneje načrtovati na lokalni ravni (53. člen ZUreP-3).

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. Pripravljalavec prostorskega akta pred objavo v prostorskem informacijskem sistemu zagotovi, da je prostorski akt pripravljen v tehnično ustrezni obliki. Ministrstvo pred objavo gradiv v sedmih dneh preveri, ali so ta pripravljena v tehnično ustrezni obliki, in o tem obvesti pripravljavca prostorskega akta. Prostorskemu aktu se v prostorskem informacijskem sistemu dodeli identifikacijska številka, pod katero se ta akt vodi ves čas priprave, in pod katero se objavi, ko je sprejet. Pred začetkom postopka priprave prostorskega izvedbenega akta z uporabo storitev za elektronsko poslovanje občina zagotovi, da so v zbirki prostorskih aktov v digitalni obliki evidentirani osnovni podatki o veljavnih prostorskih aktih (56. člen ZUreP-3).

2.4.1.4 Objava prostorskega akta

- 12 Občinski prostorski akt se objavi v uradnem glasilu občine 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. Prostorski akt se v prostorskem informacijskem sistemu objavi hkrati z objavo v Uradnem listu RS ali uradnem glasilu občine. Spremljajoče gradivo prostorskega akta se objavi v prostorskem informacijskem sistemu (57. člen ZUreP-3).

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 in digitalno obliko prostorskega akta oziroma spremljajočega gradiva se šteje, da je veljavna tista različica, ki je objavljena v Uradnem listu RS ali uradnem glasilu občine. Če se razlike pojavijo pri grafičnem delu sprejetega prostorskega akta ali spremljajočega gradiva, se kot veljavna šteje različica, objavljena v prostorskem informacijskem sistemu (58. člen ZUreP-3).

2.4.1.6 Osební in tajni podatki

- 14 V postopku priprave prostorskega akta se lahko v delih, ki se nanašajo na stališča do pripomb javnosti in obravnave zasebnih potreb iz 120. člena ZUreP-2, obdelujejo osebni podatki osebe, ki je dala pripombo ali zasebno pobudo. Osebni podatki se smejo zbirati in obdelovati le za namen in v okviru priprave tega prostorskega akta. Osebni podatki se hranijo v prostorskem informacijskem sistemu pet let po sprejetju prostorskega akta in se lahko javno objavijo le, če lastnik tega podatka s tem soglaša. Pravico do dostopa do osebnih podatkov ima v okviru svojih pristojnosti in v skladu z navedenim tudi občina (59. člen ZUreP-3).

2.4.1.7 Nadomestno ukrepanje države

- 15 Če občina ne sprejme prostorskega izvedbenega akta, ki bi ga v skladu z ZUreP-3 morala sprejeti, 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 prostorski izvedbeni akt država na račun občine. V

navedenem primeru ministrstvo pozove občino, naj sprejme prostorski izvedbeni akt v skladu z ZUreP-3 in ji za to postavi ustrezen rok. Če občina v določenem roku tega ne stori, ministrstvo po predhodnem mnenju Komisije za prostorski razvoj predlaga vladi, naj sprejme sklep o nadomestnem ukrepanju. Stroške, povezane z nadomestnim ukrepanjem države, nosi občina. V navedenem primeru država sprejme nadomestni prostorski izvedbeni akt po postopku, ki velja za pripravo DPN, vendar se šteje, da ima sprejeti akt pravno naravo občinskega prostorskega izvedbenega akta, ki ga nadomešča (60. člen ZUreP-3).

2.4.1.8 Sorodni predpisi in prostorski izvedbeni akti

- 16** Pripravljaec sorodnega predpisa, z uveljavitvijo katerega se bodo v 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 take rešitve, da bo ta čim manj vplival na izvedbeno regulacijo, kakršna je določena v prostorskem izvedbenem aktu, in le v toliko, kolikor je potrebno za doseglo namena sorodnega predpisa, ter poskrbeti za jasna in nedvoumna razmerja med obema regulacijama. 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 smislu prejšnjega odstavka. Če sorodni predpis posega ali vpliva na izvedljivost DPN, uredbe o najustreznejši varianti ali državnega prostorskega ureditvenega načrta, njegov pripravljavec o tem seznaniti ministrstvo in pobudnika priprave DPN, ki lahko v 30 dneh izdata mnenje. Seznanitev in mnenje občine ali ministrstva sta potrebna tudi, kadar sorodni predpis posega v 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 v skladu s predpisi, ki urejajo prostorski informacijski sistem (62. člen ZUreP-3).

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 in drugi podatki, pomembni za pripravo prostorskega akta, vključno s podatki nosilcev urejanja prostora. S strokovnimi podlagami se: • ugotovijo in analizirajo podatki iz prejšnjega odstavka, problemi, razvojne potrebe in možnosti, stanje glede fizičnih lastnosti, prepoznavnih značilnosti in pravnega stanja prostora, in ranljivost prostora; ugotovijo se tveganja ter 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; • opravita 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 razvojni dokumenti po posameznih področjih oziroma dejavnostih, na primer trajnostna mobilnost, raba energije in energetska učinkovitost, prilagajanje na podnebne spremembe in drugi razvojni dokumenti, ki obravnavajo prostorski razvoj oziroma vplivajo nanj. Za presojo kakovosti strokovnih rešitev in strokovnih podlag se lahko pripravijo strokovne ocene (recenzije), s katerimi se preverja ustreznost uporabljenega gradiva, uporabljenih metod, teoretičnih izhodišč, načrtovalskih konceptov in predlaganih strokovnih rešitev (63. člen ZUreP-3).
- 18** Strokovne podlage se pripravijo v obsegu, vsebini in obliki, ki ustreza zahtevnosti obravnavane problematike, omogoča usklajevanje razvojnih in varstvenih interesov in 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. Strokovne podlage se pridobijo s projektnim natečajem v skladu s tem zakonom in predpisi, ki urejajo javno naročanje, če gre pri strokovnih podlagah za iskanje urbanističnih, arhitekturnih ali krajinskih rešitev. Kot območja, za katera se izvede projektni natečaj v skladu s predpisi, ki urejajo javno naročanje, ker se spreminja namenska raba prostora in ker gre za površino, večjo od pet hektarov, štejejo zgolj območja, kjer se načrtuje: • prenova naselja ali njegovega dela, ki vključuje večje javne površine ali družbeno infrastrukturo; • nova kompleksna stanovanjska ali poslovna gradnja ali • nova kompleksna območja turističnih, rekreacijskih in drugih dejavnosti v krajini, ki pomembno vplivajo na prepoznavne značilnosti prostora. Projektni natečaj ali ena od alternativnih oblik natečaja se izvede tudi v primeru, če investitor priprave prostorskega akta ni naročnik v skladu s predpisi, ki urejajo javno naročanje, pa je obveznost njegove izvedbe določena v hierarhično nadrejenem prostorskem aktu ali so izpolnjeni prej navedeni pogoji. Projektni natečaj ali ena od alternativnih oblik natečaja se lahko izvede tudi v

primerih, če to izhaja iz namena, obsega ali lokacije načrtovanih prostorskih ureditev, kar se določi v sklepu o pripravi prostorskega izvedbenega akta. Alternative oblike natečaja so idejni natečaj, postopek izbora najustreznejše variantne rešitve ali izvedba urbanistično-arhitekturne delavnice. Če je naročnik v skladu s predpisi, ki urejajo javno naročanje, dolžan izvesti projektni natečaj za pridobitev strokovne podlage za urbanistične ali krajinske rešitve, lahko namesto projektne natečaja izvede idejni natečaj ali postopek izbora najustreznejše variantne rešitve, pri čemer mora ravnati v skladu s predpisi, ki urejajo javno naročanje, kolikor se uporabljajo za zadevni idejni natečaj ali postopek izbora najustreznejše variantne rešitve. Strokovna rešitev, izbrana na podlagi projektne natečaja ali ene od alternativnih oblik natečaja, je podlaga za pripravo prostorskega izvedbenega akta. Potrebno je opomniti, da minister v skladu z ZUreP-3 in v skladu s predpisi, ki urejajo javno naročanje, v soglasju z ministrom, pristojnim za javno naročanje, podrobneje predpiše merila ter način izvedbe projektne natečaja in alternativnih oblik natečaja (64. člen ZUreP-3).

- 19** Kot obvezna strokovna podlaga za pripravo regionalnega prostorskega plana oziroma občinskega prostorskega plana se izdelata strokovna podlaga, v kateri se na podlagi analize stanja v prostoru in razvojnih potreb določijo usmeritve za razvoj poselitve, razvoja v krajini in gospodarske javne infrastrukture. Kot obvezna strokovna podlaga za pripravo regionalnega prostorskega plana, občinskega prostorskega plana in OPN se za mesta in druga urbana naselja izdelata urbanistična zasnova. Ta se lahko izdelata tudi za druga naselja, v katerih je zaradi posebnega razvojnega interesa ali nasprotujočih si interesov to potrebno. Kot obvezna strokovna podlaga za pripravo OPN se za druga naselja in druga ureditvena območja izdelata strokovna podlaga, s katero se analizirata stanje in načrtovan prihodnji razvoj in določi ureditveno območje naselja oziroma drugo ureditveno območje. Strokovna podlaga za druga naselja se izdelata v vsebini urbanistične zasnove, prilagojene pomembnosti in velikosti naselja. Ta strokovna podlaga se izdelata ob prvi določitvi ureditvenega območja naselja za drugo naselje. Ob naslednji pripravi OPN se preveri ustreznost strokovnih podlag in te se dopolnijo, če je to potrebno zaradi načrtovanega razvoja in če se s tem spremeni meja ureditvenega območja naselja ali drugega ureditvenega območja. Kot obvezna strokovna podlaga za pripravo regionalnega prostorskega plana ali občinskega prostorskega plana se za posamezna krajinsko zaokrožena območja izdelata krajinska zasnova, če:
- so v območju predvidene prostorske ureditve, ki bi lahko pomembno vplivale na krajino, zeleni sistem, kulturno dediščino, ohranjanje narave, varstvo kmetijskih zemljišč, varstvo gozdov in trajnostno rabo drugih naravnih virov ali prepoznavne značilnosti prostora, ali če gre za sanacijo razvrednotenega območja;
 - se v območju pojavljajo nasprotujoči si interesi v zvezi z rabo prostora. Krajinska zasnova se izdelata tudi za:
 - varovana območja v skladu s predpisi, ki urejajo varstvo kulturne dediščine oziroma ohranjanje narave, če tako določa akt o določitvi takega območja;
 - pripravo OPN, če tako določa regionalni prostorski plan ali občinski prostorski plan, ali če se izkaže za potrebno ob pripravi sklepa o pripravi OPN. Vsebine, določene za urbanistično in krajinsko zasnovo, se lahko izvedejo v skupni strokovni podlagi, če je to smiselno glede na obravnavano območje (65. člen ZUreP-3).

2.5 Prostorski strateški akti

2.5.1 Celovita presoja vplivov na okolje

- 20** Za prostorske strateške akte se izvede celovita presoja vplivov na okolje. Pripravljaivec pridobi mnenje zavoda, pristojnega za ohranjanje narave, o verjetno pomembnih vplivih na varovana območja in o obveznosti izvedbe presoje sprejemljivosti na varovana območja. Mnenje zavoda glede obveznosti izvedbe presoje sprejemljivosti je zavezujoče. Pripravljaivec zagotovi kakovost okoljskega poročila, ministrstvo, pristojno za celovito presojo vplivov na okolje, pa izda mnenje o tem po posvetovanju z ministrstvi in drugimi organizacijami v skladu s predpisi, ki urejajo varstvo okolja. Obseg in vsebina okoljskega poročila se prilagodita obsegu in vsebini prostorskega strateškega akta. Pred sprejetjem prostorskega strateškega akta mora pripravljavec pridobiti odločitev ministrstva, pristojnega za celovito presojo vplivov na okolje, da so vplivi na okolje sprejemljivi (69. člen ZUreP-3).

2.5.2 Regionalni prostorski plan

- 21** Regionalni prostorski plan je prostorski strateški akt, s katerim se država in občine na podlagi Strategije, njenega akcijskega programa, drugih državnih razvojnih dokumentov in razvojnih ciljev EU in družbeno-gospodarskih razvojnih potreb lokalnih skupnosti dogovorijo in uskladijo o prostorskem razvoju posamezne razvojne regije ter 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 ter se jim določijo njihova vloga in 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, pomembnih 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 mogočih variant, opredelijo predlogi izvedljivih variant in predložijo usmeritve za njihovo prostorsko načrtovanje. Te so podlaga za izvedbo postopkov državnega prostorskega načrtovanja v skladu z ZUreP-3 (75. člen ZUreP-3).

V regionalnem prostorskem planu se obvezno uskladijo in določijo zasnove prostorskih ureditev lokalnega pomena, ki segajo v območje več občin ali vplivajo na razvoj več občin. Med te spadajo zlasti: • prostorske ureditve, neposredno namenjene opravljanju lokalnih gospodarskih javnih služb s področja varstva okolja; • prednostna razvojna območja za stanovanjsko oskrbo; • prednostna območja za gospodarski razvoj, ki sama ali kot širitev obstoječih presegajo 10 ha uporabne površine (industrijska, obrtna, trgovska, poslovna, logistični centri); • večja nakupovalna središča, ki sama ali kot širitev obstoječih presegajo 5.000 m² bruto tlorisne površine; • infrastrukturna vozlišča in prostorske ureditve, namenjene urejanju skupnega javnega potniškega prometa; • območja za objekte pomembnejše družbene infrastrukture; • prednostna območja za razvoj turizma. Ne glede na navedeno se lahko na predlog občine ob strinjanju preostalih občin v razvojni regiji v regionalnem prostorskem planu uskladijo in določijo tudi zasnove drugih prostorskih ureditev lokalnega pomena. Regionalni prostorski plan vsebuje usmeritve za prostorski razvoj regije, predvsem usmeritve za razvoj poselitve, razvoj gospodarske javne infrastrukture in urejanje krajine s poudarkom na ohranjanju krajinske identitete. Usmeritve se prednostno predložijo 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 uskladijo z njo. Ne glede na četrto odstavka 75. člena ZUreP-3 lahko mestne občine določijo prednostna območja za gospodarski razvoj in večja nakupovalna središča v občinskem prostorskem planu (75. člen ZUreP-3).

- 22 Pripravlavec regionalnega prostorskega plana je pravna oseba, v večinski javni lasti, kot to določajo predpisi o spodbujanju skladnega regionalnega razvoja, ki jo za celotno območje vsake razvojne regije izberejo občine v regiji v skladu s predpisi, ki urejajo javno naročanje. Potrebno je opomniti, da se sredstva za izdelavo regionalnega prostorskega plana zagotavljajo v občinskih proračunih in državnem, pri čemer državni proračun zagotovi 60% potrebnih sredstev (77. člen ZUreP-3).

2.5.3 Občinski prostorski plan

- 23 Z občinskim prostorskim planom občina na podlagi Strategije, njenega akcijskega programa, regionalnega prostorskega plana, drugih državnih razvojnih dokumentov 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, pomembnih za občino; • zasnovo zelenega sistema; • 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 ter 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 lahko mestna občina v občinskem prostorskem planu načrtuje tudi okvirna območja za dolgoročni razvoj naselij. Občinski prostorski plan ne sme določati zasnov prostorskih ureditev lokalnega pomena iz četrtega odstavka 75. člena ZUreP-3, ki niso v skladu z regionalnim prostorskim planom in akcijskim programom za izvajanje Strategije (79. člen ZUreP-3).
- 24 Za pripravo občinskega prostorskega plana je odgovorna občina. Pri izdelavi občinskega prostorskega plana se zagotovi sodelovanje interdisciplinarne skupine strokovnjakov iz 45. člena ZUreP-3 (80. člen ZUreP-3). Na podlagi ugotovitev spremljanja stanja prostorskega razvoja ter po posvetovanjih z javnostjo in nosilci urejanja prostora, župan sprejme sklep o pripravi občinskega prostorskega plana, v katerem se opredelijo njegova izhodišča in način priprave tega plana. Sklep se skupaj z mnenjem iz drugega odstavka 69. člena ZUreP-3 objavi v prostorskem informacijskem sistemu. Občina nato pripravi osnutek občinskega prostorskega plana in osnutek okoljskega poročila. Osnutka objavi v prostorskem informacijskem sistem ter pozove nosilce urejanja prostora in javnost, naj v 30 dneh predložijo pripombe in predloge, ki jih imajo v zvezi z osnutkom. V okviru javne razprave se izvede javni posvet. Občina nato na podlagi pripomb in predlogov nosilcev urejanja prostora in javnosti pripravi predlog občinskega prostorskega plana in predlog okoljskega poročila. Pridobi tudi odločitev

iz četrtega odstavka 69. člena ZUreP-3. Občinski prostorski plan sprejme občinski svet (81. člen ZUreP-3).

2.6 Prostorski izvedbeni akti

2.6.1 Državno prostorsko načrtovanje

- 25** V območju državnega prostorskega izvedbenega akta lahko občina pripravi občinski prostorski izvedbeni akt v skladu s tem zakonom, če s tem nista onemogočeni izvedba in uporaba prostorskih ureditev, načrtovanih v državnih prostorskih izvedbenih aktih, in če s tem soglaša vlada. Soglasje vlade ne šteje za mnenje nosilca urejanja prostora k osnutku oziroma predlogu občinskega prostorskega izvedbenega akta niti za mnenje za sprejetje takega akta. Občina pošlje vladi pobudo za tako načrtovanje, ki jo predhodno uskladi z investitorjem ali upravljavcem, če so prostorske ureditve že zgrajene in predane v uporabo. Vlada preveri skladnost občinske pobude s prostorskimi ureditvami, ki so predmet državnega prostorskega izvedbenega akta, in v 90 dneh s sklepom izda soglasje za pripravo občinskega prostorskega izvedbenega akta ali pobudo zavrne. S soglasjem lahko določi tudi pogoje, ki jih mora občina upoštevati ali izvesti pred začetkom priprave takega akta ali druge usmeritve. Sklep vlade se objavi v prostorskem informacijskem sistemu. K občinskemu prostorskemu izvedbenemu aktu, ki ga občina pripravi v skladu z navedenim, mora pred njegovim sprejetjem, pridobiti tudi mnenje ministrstva o upoštevanju predhodno navedenih pogojev in usmeritev. Po sprejetju navedenega občinskega prostorskega izvedbenega akta vlada ugotovi ali državni prostorski izvedbeni akt preneha veljati v določenem delu ali v celoti. Ne glede na peti odstavek 52. člena ZUreP-3 lahko občina v skladu z navedenim načrtuje prostorske ureditve lokalnega pomena z OPPN tudi, če OPPN ni v skladu z OPN. V tem primeru občina v sklepu o pripravi OPPN izrecno navede, da bo pripravila OPPN v območju državnega prostorskega izvedbenega akta brez skladnosti z OPN. Po sprejetju takega OPPN občina uskladi OPN v skladu s tretjim odstavkom 125. člena ZUreP-3 (89. člen ZUreP-3).
- 26** Ministrstvo in občina se lahko dogovorita, da občina pripravi prostorski izvedbeni akt za prostorsko ureditev, ki je skupnega državnega in lokalnega pomena, če se s tem strinja ministrstvo, v pristojnost katerega spada prostorska ureditev državnega pomena. Ministrstvo in občina pred začetkom priprave takega prostorskega akta skleneta dogovor, v katerem določita obveznosti glede priprave prostorskega izvedbenega akta. Občina in investitor oziroma ministrstvo, v pristojnost katerega spada prostorska ureditev državnega pomena, lahko sklenejo dogovor tudi glede financiranja in morebitnih drugih obveznosti. Prostorsko ureditev skupnega pomena občina načrtuje z OPN ali OPPN. Župan sprejme sklep o njegovi pripravi po predhodnem soglasju ministra. Ministrstvo in ministrstvo, v pristojnost katerega spada prostorska ureditev državnega pomena, morata občinski prostorski akt, pripravljen na podlagi navedenega, potrditi pred njegovim sprejetjem (90. člen ZUreP-3).
- 27** Kot je določeno z ZUreP-3 DPN sprejme vlada z uredbo po objavi gradiv iz sedmega odstavka 95. člena ZUreP-3 ali po objavi gradiv iz četrtega odstavka 96. člena ZUreP-3. Vlada hkrati izda odlok o prenehanju veljavnost odloka o začasnih ukrepih. Po uveljavitvi DPN občina po kratkem postopku sprememb in dopolnitev OPN iz šestega odstavka 125. člena ZUreP-3 uskladi prostorske izvedbene akte z DPN tako, da v njih prikaže območje DPN z namensko rabo prostora v skladu z usmeritvami, ki jih da DPN. Do ustrezne spremembe in dopolnitve občinskih prostorskih izvedbenih aktov se ti akti ne smejo izvajati v delih in glede prostorskih ureditev, glede katerih niso v skladu z veljavnim DPN (97. člen ZUreP-3).
- 28** Na tem mestu je potrebno še opomniti, da po uveljavitvi državnega prostorskega ureditvenega načrta občina po kratkem postopku iz šestega odstavka 125. člena ZUreP-3 uskladi prostorske izvedbene akte z državnim prostorskim ureditvenim načrtom tako, da v njih prikaže območje tega načrta z namensko rabo prostora v skladu z usmeritvami, ki jih da ta načrt. Do ustrezne spremembe in dopolnitve občinskih prostorskih izvedbenih aktov se ti akti ne smejo izvajati v delih in glede prostorskih ureditev, glede katerih niso v skladu z veljavnim državnim prostorskim ureditvenim načrtom (108. člen ZUreP-3).
- ### 2.7 Občinsko prostorsko načrtovanje
- 29** Občina načrtuje prostorske ureditve lokalnega pomena ter določa namensko rabo prostora in prostorske izvedbene pogoje v svojem območju s prostorskimi izvedbenimi akti (občinsko prostorsko načrtovanje) (114. člen ZUreP-3).

2.7.1 Občinski prostorski načrt

- 30** Z OPN se v skladu 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 (116. člen ZUreP-3).

2.7.1.1 Vsebina OPN

- 31** Z OPN se določijo: • namenska raba prostora; • prostorski izvedbeni pogoji vključno z morebitno obveznostjo izvedbe projektnega natečaja; • poselitvena območja; • območja za dolgoročni razvoj naselij; • območja, za katera se pripravijo OPPN, usmeritve in pogoji za njihovo pripravo vključno z morebitno obveznostjo izvedbe projektnega natečaja, in prostorski izvedbeni pogoji za izvajanje posegov v prostor, ki veljajo do njihovega sprejetja; • območja prenove; • javne površine; • komunalna oprema in druga gospodarska javna infrastruktura ter oskrbna območja, na katerih sta oziroma bosta zagotovljena priključevanje in uporaba posamezne vrste gospodarske javne infrastrukture. OPN ne sme določati prostorskih ureditev lokalnega pomena iz četrtega odstavka 75. člena ZUreP-3, ki niso v skladu z občinskim prostorskim planom, regionalnim prostorskim planom, akcijskim programom za izvajanje Strategije in Strategijo. Ob sprejetju OPN občinski svet z odlokom ugotovi, kateri prostorski izvedbeni akti ali njihove posamezne sestavine niso v skladu z OPN ali so že izvedeni. Če občina ugotovi, da so ti akti že izvedeni ali da v celoti ali v posameznih delih niso v skladu z OPN, jih v celoti oziroma v delu, ki ni v skladu s tem odlokom, razveljavi. V postopku sprememb in dopolnitev OPN mora občina v spremembe in dopolnitve OPN vključiti vse spremembe namenske rabe prostora, sprejete s sklepom o lokacijski preveritvi za namen iz prve alineje 134. člena ZUreP-3, in z OPPN s spremembo namenske rabe prostora, uskladitve namenske rabe prostora s pravnomočnimi ugotovitvenimi odločbami za krčitev gozda do 0.5 ha v skladu s predpisi, ki urejajo gozdove ter določiti namensko rabo prostora v skladu s sprejetimi DPN ali državnimi prostorskimi ureditvenim načrtom, če teh sprememb namenske rabe prostora oziroma določitve namenske rabe prostora še ni vključila v OPN po kratkem postopku sprememb in dopolnitev OPN v skladu s 125. členom ZUreP-3 (117. člen ZUreP-3).

2.7.1.2 Postopek priprave OPN

- 32** Za OPN se izvede celovita presoja vplivov na okolje. Občina ne zaprosi ministrstva, pristojnega za celovito presojo vplivov na okolje, za izdajo odločitve o obveznosti izvedbe celovite presoje vplivov na okolje. Obseg in vsebina okoljskega poročila se prilagodi vsebini OPN. Občina vedno pridobi mnenje zavoda, pristojnega za ohranjanje narave, o verjetno pomembnih vplivih na varovana območja in o obveznosti izvedbe presoje sprejemljivosti na varovana območja. Zavod izda mnenje v 30 dneh od prejema zaprosila. To mnenje je zavezujoče in se skupaj s sklepom o pripravi OPN objavi v prostorskem informacijskem sistemu. Ne glede na navedeno celovite presoje vplivov na okolje ni treba izvesti v postopku priprave sprememb in dopolnitev OPN, če občina o tem pridobi mnenje ministrstva, pristojnega za celovito presojo vplivov na okolje. Občina lahko zaprosi za mnenje, če presodi, da se s tem aktom ne načrtujejo prostorske ureditve: • ki bi bile poseg v okolje, za katerega je treba izvesti presojo vplivov na okolje, v skladu s predpisi, ki urejajo varstvo okolja; • za katere se zahteva presoja sprejemljivosti na varovana območja ali • ki bi lahko pomembneje vplivale na okolje. Ministrstvo, pristojno za celovito presojo vplivov na okolje, o mnenju iz prejšnjega odstavka obvesti občino v 30 dneh po prejetju zaprosila. To mnenje je zavezujoče in se skupaj s sklepom o pripravi OPN objavi v prostorskem informacijskem sistemu (118. člen ZUreP-3).
- 33** Občina pristopi k pripravi OPN na podlagi ocene stanja v prostoru, poročila o prostorskem razvoju in ocen prihodnjih potreb v prostoru. Posameznike, organe in organizacije lahko pozove, da naj posredujejo svoje potrebe v prostoru. Lahko izvede javni posvet ali delavnice ali kako drugače vključi javnost. Lahko se posvetuje z nosilci urejanja prostora, pri pripravi sklepa pa upošteva njihove smernice. Župan lahko za pripravo OPN s sklepom imenuje projektno skupino. Glede sestave, nalog in načina delovanja projektne skupine se smiselno uporabljata 86. in 87. člen ZUreP-3, razen glede sodelovanja državnih nosilcev urejanja prostora in ministrstva, pristojnega za celovito presojo vplivov na okolje. Župan sprejme sklep o pripravi OPN ter ga skupaj z mnenjema o obveznosti izvedbe presoj iz drugega in tretjega odstavka prejšnjega člena objavi v prostorskem informacijskem sistemu. Sklep o pripravi OPN vsebuje: • območje in predmet načrtovanja; • način pridobitve strokovnih rešitev; • vrsto postopka; • roke za pripravo OPN in posameznih faz postopka; • navedbo državnih in lokalnih nosilcev urejanja prostora, ki bodo pozvani za podajo mnenj; • način vključevanja javnosti; • seznam podatkov in strokovnih podlag ter obveznosti udeležencev pri urejanju prostora glede njihovega zagotavljanja; • navedbo ali se bo v postopku izvedla celovita presoja vplivov na okolje oziroma presoja sprejemljivosti na varovana območja (119. člen ZUreP-3).

- 34** Občina lahko predpiše takso za obravnavanje tistih zasebnih potreb glede prostorskega razvoja, ki so pobuda za spremembo namenske rabe prostora v OPN. Šteje se, da gre za eno pobudo za spremembo namenske rabe prostora, če gre za eno ali več parcel na enovitem zaokroženem območju v okviru ene enote urejanja prostora. Zavezanka ali zavezanec za plačilo takse iz prvega odstavka tega člena je oseba, ki pri občini da pobudo za spremembo namenske rabe prostora v OPN. Plačilo takse ne zagotavlja spremembe namenske rabe prostora v OPN ampak je pogoj za obravnavo pobude glede:
- skladnosti s temeljnimi pravili urejanja prostora, cilji prostorskega razvoja občine, pravnimi režimi in drugimi omejitvami v prostoru;
 - možnosti opremljanja zemljišča s komunalno opremo in drugo gospodarsko javno infrastrukturo.
- Višino takse predpiše občina in ta lahko za posamezno pobudo znaša med 50 in 300 euri, odvisno od tega, ali gre za spremembo osnovne ali podrobnejše namenske rabe prostora, spremembo v stavbno zemljišče ali spremembo v kmetijsko, gozdno, vodno ali drugo zemljišče, in od potrebe po obravnavi pobude glede na pravne režime ter s tem povezanega obsega in zahtevnosti njene strokovne obravnave. Prihodki iz takse so namenski vir občine za financiranje nalog urejanja prostora (120. člen ZUreP-3).
- 35** 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, smernicami nosilcev urejanja prostora, drugimi usmeritvami ter podatki nosilcev urejanja prostora in strokovnimi podlagami. Občina vključi javnost v pripravo osnutka OPN ter ji omogoči predložitev predlogov in usmeritev. Lahko izvede javni posvet ali delavnice ali kako drugače vključi javnost. V okviru priprave osnutka OPN se soočijo, usklajujejo in tehtajo različni interesi v prostoru, pripravijo in ovrednotijo se lahko variantne rešitve, če je to potrebno za posamezne prostorske ureditve. Hkrati s pripravo osnutka OPN se pripravi tudi osnutek okoljskega poročila. Nosilci urejanja prostora in ministrstvo, pristojno za celovito presojo vplivov na okolje, sodelujejo z občino pri pripravi osnutka OPN in osnutka okoljskega poročila. Za usklajevanje interesov lahko občina skliče posvet. Občina lahko zaprosi:
- nosilce urejanja prostora za podrobnejše usmeritve ter podatke in strokovne podlage, ki so jih ti dolžni zagotavljati in so potrebni za načrtovanje konkretnih prostorskih ureditev;
 - ministrstvo, pristojno za celovito presojo vplivov na okolje, oziroma tiste državne nosilce urejanja prostora, ki sodelujejo pri celoviti presoji vplivov na okolje, za mnenje o obsegu in natančnosti informacij, ki morajo biti vključene v okoljsko poročilo. Nosilci urejanja prostora in ministrstvo, pristojno za celovito presojo vplivov na okolje, predložijo dokumente in informacije iz prejšnjega odstavka najpozneje v 30 dneh od prejema zaprosila. Če dokumentov in informacij ne predložijo v tem roku, se šteje da jih nimajo (121. člen ZUreP-3).
- 36** Občina objavi osnutek OPN in osnutek okoljskega poročila v prostorskem informacijskem sistemu. Nosilci urejanja prostora v 30 dneh po objavi dajo mnenje. Če ugotovijo, da občina njihovih smernic ni upoštevala, oziroma, da ni upoštevala predpisov iz njihove pristojnosti, morajo svojo ugotovitev utemeljiti in občini predložiti usmeritve za odpravo nepravilnosti. Ministrstvo, pristojno za celovito presojo vplivov na okolje, in tisti državni nosilci urejanja prostora, ki sodelujejo pri celoviti presoji vplivov na okolje, v roku iz prejšnjega odstavka predložijo tudi mnenje o ustreznosti okoljskega poročila in sprejemljivosti vplivov izvedbe OPN na okolje s stališča svoje pristojnosti. Na podlagi navedenih mnenj se dopolnita osnutek OPN in okoljsko poročilo. Občina objavi dopolnjen osnutek OPN in dopolnjeno okoljsko poročilo v prostorskem informacijskem sistemu. Javnosti se omogoči dajanje pripomb v roku, ki ni krajši od 30 dni od objave. Javnost se seznanj s krajem in časom javne objave, spletnim naslovom, na katerem sta objavljena dopolnjen osnutek OPN in dopolnjeno okoljsko poročilo, ter z načinom dajanja pripomb. V času objave občina zagotovi tudi javno obravnavo gradiv (122. člen ZUreP-3).
- 37** Izdelovalec prouči pripombe javnosti in pripravi predlog stališča glede načina njihovega upoštevanja. Če se pripomba javnosti nanaša na področje nosilca urejanja prostora, ga lahko občina seznanj s pripombo in predlogom stališča glede načina njenega upoštevanja. Nosilec urejanja prostora mora občini v 15 dneh predložiti stališče glede predlaganega načina upoštevanja pripombe. Po potrebi se izvede usklajevanje interesov. Občina nato s sklepom potrdi predlog stališča glede upoštevanja navedenih pripomb. Izdelovalec pripravi predlog OPN in predlog okoljskega poročila. Občina ta gradiva objavi v prostorskem informacijskem sistemu. Če je predlog OPN glede na osnutek OPN tako spremenjen, da to vpliva na področje katerega od nosilcev urejanja prostora, ga občina pozove k dopolnitvi mnenja. Nosilec urejanja prostora v 30 dneh po objavi predloži mnenje o predlogu OPN in predlogu okoljskega poročila. Če tega ne stori v 30 dneh, se šteje da nima pripomb na predlog OPN in okoljsko poročilo. Občina po objavi pozove ministrstvo, pristojno za celovito presojo vplivov na okolje, naj v 45 dneh ugotovi, ali so vplivi izvedbe predloga OPN na okolje sprejemljivi. Ministrstvo, pristojno za celovito presojo vplivov na okolje, pri tem, kot posvetovanje z organi, ki jih zadevajo okoljski vplivi, upošteva tudi mnenja nosilcev urejanja prostora iz drugega odstavka 122. člena

oziroma mnenja iz tretjega odstavka 123. člena ZUreP-3. Če je predlog OPN enak osnutku OPN, za katerega je že bilo pridobljeno mnenje o sprejemljivosti vplivov izvedbe OPN na okolje iz tretjega odstavka 122. člena ZUreP-3, se to mnenje šteje za mnenje Ministrstva, pristojnega za celovito presojo vplivov na okolje, iz četrtega odstavka 123. člena ZUreP-3. Če mnenje določenega državnega nosilca urejanja prostora kljub usklajevanju ostane negativno, se lahko v skladu z 20. členom ZUreP-3 izpelje postopek odločanja o razrešitvi nasprotja javnih interesov. Občinski svet odloči, ali bo občina predlagala izvedbo postopka odločanja o načinu razrešitve nasprotja javnih interesov (123. člen ZUreP-3).

- 38** Občina sprejme OPN z odlokom in ga objavi v prostorskem informacijskem sistemu, razen če je: • ministrstvo, pristojno za celovito presojo vplivov na okolje, odločilo, da vplivi izvedbe predloga OPN na okolje niso sprejemljivi; • vlada izdala sklep, s katerim je zavrnila predlog za razrešitev nasprotja javnih interesov. Občina ne sme sprejeti OPN prej, kot v 15 dneh od objave iz drugega odstavka 123. člena ZUreP-3, v primeru iz tretjega oziroma četrtega odstavka 123. člena ZUreP-3 pa ne pred iztekom roka iz tretjega oziroma četrtega odstavka 123. člena ZUreP-3. Če se OPN zaradi zavrnitve na naknadnem referendumu ne uveljavi, lahko občina zaradi odprave razlogov, ki so preprečili uveljavitev sprejetega OPN, pripravi nov predlog OPN, ki ga javno razgrne za 30 dni. Na nov predlog OPN mora občina pridobiti mnenja nosilcev urejanja prostora ter odločitev ministrstva, pristojnega za celovito presojo vplivov na okolje, ali so vplivi novega predloga OPN na okolje sprejemljivi. Potem občinski svet sprejme nov predlog OPN, s katerim hkrati nadomesti že sprejeti OPN, ki je bil zavrnjen na naknadnem referendumu. V primeru sprememb in dopolnitev OPN mora občina za objavo v prostorskem informacijskem sistemu pripraviti tudi čistopis tekstualnega dela in čistoris grafičnega dela OPN (124. člen ZUreP-3).

2.7.1.3 Kratak postopek sprememb in dopolnitev OPN

- 39** Kratak postopek sprememb in dopolnitev OPN se izvede, če gre za take spremembe in dopolnitve, ki ne pomenijo načrtovanja novih prostorskih ureditev oziroma določanja nove izvedbene regulacije prostora. Ne glede na navedeno se kratak postopek sprememb in dopolnitev OPN izvede tudi, če so te potrebne zaradi: • odprave očitnih pisnih, računskih in tehničnih napak v besedilnem ali grafičnem delu OPN, ki so nastale med postopkom in so razvidne iz spisne dokumentacije; • vzpostavitev zakonitosti OPN zaradi sodnih odločb ali odločb ustavnega sodišča; • uskladitve z izvedenimi upravnimi postopki v skladu s predpisi, ki urejajo ceste; • uskladitve namenske rabe prostora s pravnomočnimi ugotovitvenimi odločbami za krčitev gozda do 0,5 ha v skladu s predpisi, ki urejajo gozdove; • uskladitve z izdanimi sklepi o lokacijski preveritvi za namen iz prve alineje prvega odstavka 134. člena ZUreP-3; • uskladitve namenske rabe prostora z OPPN s spremembo namenske rabe prostora. Kratak postopek v navedenih primerih se izvede po postopku, ki je v občini predpisan za sprejetje drugih občinskih odlokov, pri čemer občina predlog sprememb in dopolnitev OPN objavi v prostorskem informacijskem sistemu. Občina mora vsaj enkrat letno izvesti spremembe in dopolnitve OPN zaradi razlogov, določenih v drugem 125. člena ZUreP-3. Ne glede na navedeno se kratak postopek sprememb in dopolnitev OPN izvede tudi, ko so te potrebne zaradi: • uskladitve z veljavnimi sorodnimi predpisi, v skladu z 62. členom ZUreP-3; • vzpostavitev zakonitosti OPN na podlagi opozoril pristojnih organov v postopku nadzora nad zakonitostjo občinskih splošnih aktov v skladu s predpisi, ki urejajo državno upravo in lokalno samoupravo; • uskladitve z veljavnim DPN in državnim prostorskim ureditvenim načrtom, kadar ti podajajo usmeritve občinam glede določanja namenske rabe prostora v njihovem območju; • uskladitve s pravili državnega prostorskega reda in drugimi predpisi; • prevzema ali razveljavitve veljavne izvedbene regulacije prostora, kadar se izvede sprememba meje občine v skladu s predpisi, ki urejajo kataster nepremičnin. Kratak postopek v navedenih primerih se izvede po postopku, ki je v občini predpisan za sprejetje drugih občinskih odlokov, pri čemer občina objavi tehnično ustrezno pripravljen predlog sprememb in dopolnitev OPN v prostorskem informacijskem sistemu ter javnosti omogoči dajanje predlogov in pripomb na objavljeno gradivo v roku, ki ni krajši od 15 dni. Potrebno je opomniti, da če bi spremembe ali dopolnitve OPN zahtevale sodelovanje nosilcev urejanja prostora ali bi bilo treba izvesti celovito presojo vplivov na okolje, ni dovoljeno uporabiti kratkega postopka (125. člen ZUreP-3).

2.7.2 Občinski podrobni prostorski načrt

- 40** OPPN je prostorski akt, s katerim se podrobneje načrtujejo prostorske ureditve v območjih: • notranjega razvoja ali prenove določenih delov naselja; • kompleksne stanovanjske in poslovne gradnje; • gospodarske javne infrastrukture in družbene infrastrukture; • kmetijske proizvodnje; • turističnih in rekreacijskih dejavnosti v krajini; • kjer so te potrebne zaradi zmanjšanja oziroma odprave 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 v 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 urejajo tudi prostorsko nepovezana območja, če gre za urejanje istovrstne, toda prostorsko razpršene problematike. OPPN lahko sprejme tudi več občin skupaj, če je to smiselno zaradi funkcionalne in prostorske povezanosti prostorskih ureditev (126. člen ZUreP-3).

- 41** Glede na namen OPPN se z njim podrobneje določijo: • urbanistične, arhitekturne in krajinske rešitve prostorskih ureditev; • načrt gradbenih parcel; • etapnost izvedbe prostorske ureditve, če je ta potrebna; • gospodarska javna infrastruktura, ki jo je treba zagotoviti za načrtovane prostorske ureditve, pogoji glede njene gradnje in priključevanja objektov nanjo; • rešitve in ukrepi za varovanje zdravja; • rešitve in ukrepi za celostno ohranjanje kulturne dediščine; • rešitve in ukrepi za varstvo okolja ter ohranjanje narave; • rešitve in ukrepi za obrambo; • rešitve in ukrepi za varstvo pred naravnimi in drugimi nesrečami, vključno z varstvom pred požarom; • rešitve in ukrepi za varstvo in ohranjanje kmetijskih zemljišč in gozdov; • druge vsebine glede na namen in območje, za katero se pripravi OPPN. Vsebinske rešitve OPPN predstavljajo celotno izvedbeno regulacijo prostora v njegovem območju, razen, če se izrecno določi hkratna uporaba posameznih elementov izvedbene regulacije iz OPN. V OPPN se opišejo oziroma 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 (127. člen ZUreP-3).

2.7.2.1 Postopek priprave občinskega podrobnega prostorskega načrta

- 42** Za OPPN se celovita presoja vplivov na okolje ne izvede. Vedno pa občina pridobi mnenje zavoda, pristojnega za ohranjanje narave, o verjetno pomembnih vplivih na varovana območja in o obveznosti izvedbe presoje sprejemljivosti na varovana območja. Zavod izda mnenje v 30 dneh od prejema zaprosila. To mnenje je zavezujoče in se skupaj s sklepom o pripravi OPPN objavi v prostorskem informacijskem sistemu. Ne glede na navedeno občina izvede celovito presojo vplivov na okolje za OPPN: • če je treba izvesti presojo sprejemljivosti na varovana območja; • ki se pripravljajo na podlagi občinskih prostorskih strateških aktov, sprejetih na podlagi ZUN in Zakona o urejanju prostora (Uradni list SRS, št. 18/84, 15/89, Uradni list RS, št. 23/02 – odl. US in 110/02 – ZUreP-1; v nadaljnjem besedilu: ZUreP) ali • s spremembo namenske rabe prostora. Ne glede na prvi odstavek 128. člena ZUreP-3 občina v postopku priprave OPPN prosi ministrstvo, pristojno za celovito presojo vplivov na okolje, za mnenje o obveznosti izvedbe celovite presoje vplivov na okolje, če presodi, da se z OPPN načrtujejo prostorske ureditve, ki niso bile celovito presojane že pri pripravi OPN, in gre za take ureditve: • ki bi bile poseg v okolje, za katerega je treba izvesti presojo vplivov na okolje, v skladu s predpisi, ki urejajo varstvo okolja; • za katere je zahtevana presoja sprejemljivosti na varovana območja ali • ki bi lahko pomembneje vplivale na okolje. Ministrstvo, pristojno za celovito presojo vplivov na okolje, o navedenem mnenju obvesti občino v 30 dneh po prejetju zaprosila. To mnenje je zavezujoče in se skupaj s sklepom o pripravi OPPN objavi v prostorskem informacijskem sistemu. Potrebno je opomniti, da se obseg in vsebina okoljskega poročila se prilagodita načrtovanim prostorskim ureditvam (128. člen ZUreP-3).
- 43** Za postopek priprave OPPN se smiselno uporabljajo 119. do 124. člen ZUreP-3, za kratek postopek sprememb in dopolnitev OPPN, pa 125. člen ZUreP-3, če zakon ne določa drugače. Če se več občin skupaj odloči za pripravo skupnega OPPN, v sklepu o njegovi pripravi določijo pripravljavca takega OPPN. Skupni OPPN je sprejet, ko ga sprejmejo občinski sveti vseh občin, ki so bile vključene v njegovo pripravo (129. člen ZUreP-3).

2.7.2.2 OPPN s spremembo namenske rabe prostora

- 44** Občina lahko z OPPN spremeni v delu ali celotnem območju urejanja tudi namensko rabo prostora in prostorske izvedbene pogoje brez predhodne spremembe OPN, če je to v skladu s cilji prostorskega razvoja občine, pravnimi režimi in varstvenimi usmeritvami in gre za spremembo namenske rabe prostora: • na obstoječih stavbnih zemljiščih zaradi izvedbe občinskega razvojnega programa ali drugega razvojnega projekta v skladu z regionalnim razvojnim programom; • za umestitev proizvodne naprave, ki pretvarja obnovljive vire energije v električno energijo, toploto za ogrevanje in hlajenje ali v pogonska, tekoča in plinasta bio-goriva vključno z objekti in napravami energetske infrastrukture, ki so potrebne za povezavo proizvodne naprave z distribucijskim sistemom, ali napravami za shranjevanje energije, v skladu s predpisi s področja energije. Če se z OPPN spreminja namenska raba prostora, vsebuje sklep o njegovi pripravi tudi ugotovitev, da so izpolnjeni pogoji iz tega zakona.

Občina podatek o spremenjeni namenski rabi vnese v evidenco stavbnih zemljišč. Po kratkem postopku sprememb in dopolnitev OPN v skladu s tretjim odstavkom 125. člena ZUreP-3 to spremembo vključi v OPN (130. člen ZUreP-3). Kot določa Zakon o obnovi, razvoju in zagotavljanju finančnih sredstev /ZORZFS/ lahko občina na prizadetem območju z OPPN ali celotnem območju urejanja, ne glede na prvo alinejo prvega odstavka 130. člena ZUreP-3, spremeni tudi dejansko rabo prostora oziroma prostorske izvedbene pogoje brez predhodne spremembe OPN zaradi gradnje nadomestitvenih objektov in objektov, ki so s sklepom vlade iz 151.c člena ZIUOPZP ali 87. člena ZORZFS predvideni za odstranitev, če je to v skladu s cilji prostorskega razvoja občine, pravnimi režimi in varstvenimi usmeritvami in gre za spremembo namenske rabe prostora na obstoječih stavbnih zemljiščih, ob upoštevanju dopustnih sprememb, določenih v 309. členu ZUreP-2. Ob navedenem je potrebno opomniti, da ne glede na tretji odstavek 128. člena ZUreP-3 ni treba izvesti celovite presoje vplivov na okolje (10. člen ZORZFS).

- 45** Za načrtovanje prostorskih ureditev, namenjenih za postavitev in delovanje proizvodne naprav za izkoriščanje obnovljivih virov energije vključno z objekti in napravami energetske infrastrukture, ki so potrebne za povezavo proizvodne naprave z distribucijskim sistemom ali z napravami za shranjevanje energije, se lahko sprejme OPPN, s katerim se lahko spremeni tudi namenska raba prostora, določena z OPN. Prostorske ureditve in sprememba namenske rabe prostora, se lahko načrtujejo z navedenim OPPN, če:
- so v skladu z lokalnim energetskega konceptom;
 - so v skladu z javnim interesom in cilji prostorskega razvoja občine;
 - niso v nasprotju z usmeritvami iz Strategije, akcijskega programa za izvajanje Strategije, regionalnega prostorskega plana oziroma občinskega prostorskega plana;
 - niso v nasprotju s pravnimi režimi in sprejetimi državnimi prostorskimi izvedbenimi akti.
- Za načrtovanje navedenih prostorskih ureditev se prednostno uporabijo razvrednotena območja. Če se umestitev proizvodne naprave za izkoriščanje obnovljivih virov energije načrtuje zunaj ureditvenih območij naselij mora biti za OPPN kot obvezna strokovna podlaga izdelana krajinska zasnova (131. člen ZUreP-3).

Ob navedenem se lahko za načrtovanje prostorskih ureditev, namenjenih za odpravo posledic naravnih in drugih nesreč, sprejme OPPN za odpravo posledic naravne nesreče, s katerim se lahko spremeni tudi namenska raba prostora in prostorski izvedbeni pogoji, določeni z OPN. Druge namenske rabe so podrejene izvedbi ukrepov za zagotavljanje poplavne varnosti, varnosti pred plazovi in zagotovitev novih stavbnih zemljišč. OPPN za obnovo se lahko izdelata in sprejmeta tudi v občini, ki še nima sprejeta OPN: OPPN za obnovo nadomesti v svojem območju urejanja do tedaj veljavne izvedbene prostorske akte za to območje. Podrobnosti sprejema OPPN za obnovo določa 131.a člen ZUreP-3. Na tem mestu moramo opomniti, da ne glede na osmi odstavek 131.a člena ZUreP-3 se lahko sklep o pripravi OPPN za obnovo, ki je potreben zaradi načrtovanja prostorskih ureditev na prizadetem območju, objavi v Uradnem listu RS tudi po izteku 6 mesečnega roka od te nesreče, če se pri nadaljnjem razvoju območja zaradi geoloških, hidroloških, geomehanskih, infrastrukturnih, gospodarskih, urbanističnih, funkcionalnih, prostorskih ali okoljskih razmer to izkaže za potrebno, vendar najpozneje do 4. avgusta 2026 (17. člen ZORZFS).

2.7.3 Odlok o urejenosti naselij in krajine

- 46** Z odlokom o urejenosti naselij in krajine občina določi prostorske izvedbene pogoje glede namembnosti, lege, velikosti in oblikovanja posegov v prostor, da se ti izvajajo in vzdržujejo tako, da se ustvarjajo, ohranjajo in krepijo kakovostne prepoznavne značilnosti prostora in njegova identiteta. Navedeni prostorski izvedbeni pogoji se določijo zlasti za:
- zunanji videz objektov (zunanji ovoj stavb in zunanje stavbno pohištvo, videz pomožnih objektov ipd.);
 - urejanje grajenih in zelenih površin s pripadajočo urbano opremo (tlakovanje, sečnja dreves ipd.);
 - objekte in premične elemente za obveščanje in oglaševanje (mobilno oglaševanje ob cesti, oglaševanje na drugih objektih ipd.);
 - kmetijske in gozdarske objekte in opremo, ki niso stavbe (gnojnična jama, grajena obora, napajalno korito, krmišče, koritasti silos, preža, opazovališče ipd.);
 - premične elemente (zabojniki, delovni stroji, bivalni priklopnik, stojnice ipd.);
 - druge gradbene posege v prostor (oporni zidovi, brežine, napeljave in naprave, osvetljevanje, oblikovanje zunanjih prostorov storitvenih dejavnosti ipd.);
 - druge negradbene posege v prostor (utrjevanje in nasipavanje terena, poljske poti, terase, ipd.);
 - časne posege in podobno. Z odlokom o urejenosti naselij in krajine se lahko določijo tudi pravila splošne in posebne rabe javnih površin iz 259. člena ZUreP-3. Odlok se sprejme za območje, na katerem je urejenost naselja in krajine posebej pomembna ali je zaradi drugih vzrokov treba izboljšati kakovosti bivalnega in delovnega okolja. Merilo za določanje teh območij je lega:
 - ob javnih površinah v naselju, kot so glavne ulice, mestne vpadnice, središče naselja ali središče mestnih predelov, trgi, parki ipd.;
 - na drugi urbanistično pomembni lokaciji v naseljih, kot so stanovanjske soseske, trgovsko poslovna območja, prostori ob prostorskih dominantah ipd.;
 - v območju varstva kulturne dediščine;
 - v območju turističnih znamenitosti;
 - ob objektih družbene infrastrukture;
 - v

območju prepoznavne krajine oziroma zavarovanih naravnih vrednot zunaj območja poselitve; • v drugih območjih, kjer je treba poskrbeti za omilitev posledic podnebnih sprememb. Občina lahko vsebino odloka o urejenosti naselij in krajine uredi tudi kot del OPN ali OPPN (132. člen ZUreP-3).

- 47 Odlok o urejenosti naselij in krajine se sprejme po postopku, ki je v občini predpisan za sprejetje drugih občinskih odlokov, pri čemer občina objavi njegov osnutek v prostorskem informacijskem sistemu in ga javno obravnava ob smiselni uporabi 122. člena ZUreP-3. Ko občina sprejme odlok, ga objavi v prostorskem informacijskem sistemu. Za odlok o urejenosti naselij in krajine se celovita presoja vplivov na okolje ne izvede (133. člen ZUreP-3).

2.7.4 Lokacijska preveritev

- 48 Lokacijska preveritev je instrument prostorskega načrtovanja, s katerim lahko občina na podlagi posameznih potreb v prostoru izvede manjše spremembe izvedbene regulacije prostora tako, da: • zaradi ohranjanja posamične poselitve preoblikuje ali spremeni obseg stavbnih zemljišč, kot so določena v OPN, in določi prostorske izvedbene pogoje; • za doseganje gradbenega namena dopusti individualno odstopanje od prostorskih izvedbenih pogojev, kot so določeni v OPN; • zaradi smotrne rabe ter aktivacije zemljišč in objektov, ki niso v uporabi, omogoči začasno rabo prostora. Lokacijska preveritev je mogoča tudi v območju DPN in državnega prostorskega ureditvenega načrta, če je občina pridobila predhodno soglasje v skladu z 89. členom ZUreP-3. Za lokacijsko preveritev se celovita presoja vplivov na okolje ne izvede (134. člen ZUreP-3). Kot določa ZORFS lahko občina, ne glede na 134. člen ZUreP-3 na prizadetem območju z lokacijsko preveritvijo načrtuje tudi:
- manjšo širitev območja stavbnih zemljišč oziroma manjšo spremembo podrobnejše namenske rabe prostora in prostorske izvedbene pogoje zaradi gradnje posamičnih nadomestitvenih objektov in objektov, ki so s sklepom vlade iz 151.c člena ZIUOPZP ali 87. člena ZORFS predvideni za odstranitev (v nadaljnjem besedilu: sprememba stavbnih zemljišč), in
 - vodno infrastrukturo, namenjeno odpravi posledic poplav in plazov.

Občina lahko z lokacijsko preveritvijo načrtuje spremembo stavbnih zemljišč, če so izpolnjeni pogoji iz 12. člena ZORFS (12. člen ZOFRS).

- 49 Pri preoblikovanju in določanju natančne oblike in velikosti območja stavbnih zemljišč pri posamični poselitvi se poleg 32. člena ZUreP-3 in prostorskih izvedbenih pogojev iz OPN upoštevajo tudi fizične lastnosti zemljišča in pravni režimi v tem območju. Z lokacijsko preveritvijo se lahko velikost stavbnega zemljišča posamezne posamične poselitve, kot je določena v OPN, poveča ali zmanjša za največ 2%, vendar pa povečanje ne sme preseči 600 m² glede na izvorno določen obseg stavbnega zemljišča posamezne posamične poselitve v OPN, ne glede na število izvedenih lokacijskih preveritev (135. člen ZUreP-3).
- 50 Če investicijska namera zaradi objektivnih okoliščin ne izpolni posameznih prostorskih izvedbenih pogojev iz OPN, lahko občina z izvedbo lokacijske preveritve dopusti individualno odstopanje od takih pogojev. Občina lahko z lokacijsko preveritvijo določi tudi podrobnejše prostorske izvedbene pogoje za izvedbo take investicijske namere. Navedene 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 ki onemogočajo optimalno izvedbo investicije, ali gradnja pod veljavnimi pogoji zahteva nesorazmerne stroške investitorja ali občine; • nameravana uporaba gradbenih materialov ter tehničnih in tehnoloških rešitev, ki med pripravo OPN niso bile znane ali uporabljene, so pa 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 zemljiščih z obstoječimi objekti, tudi če: • gre za rekonstrukcijo ali prizidavo obstoječega objekta, ki pomeni spremembo gabaritov, oblike, namembnosti ali zunanjega videza obstoječega objekta zaradi uskladitve z bistvenimi zahtevami, kot jih za objekte določajo predpisi, ki urejajo graditev; • gre za nadomestno gradnjo; • 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 niti povzročila motečega vpliva na podobo naselja ali krajine; • ne zmanjšuje možnosti pozidave sosednjih zemljišč; • ni v nasprotju s pravnimi režimi oziroma državnimi prostorskimi izvedbenimi akti (136. člen ZUreP-3).

51 Če občina v prostorskem izvedbenem aktu ne določi prostorskih izvedbenih pogojev za začasno rabo prostora, jo lahko omogoči z izvedbo lokacijske preveritve. Začasna raba ne sme: • biti v nasprotju z javnim interesom in cilji prostorskega razvoja občine; • dopuščati dejavnosti, ki so v okviru namenske rabe prostora opredeljene kot izključujoče; • povzročiti motečega vpliva na podobo naselja ali krajine ter poslabšati delovnih ali bivalnih razmer; • onemogočati izvedbe s prostorskim izvedbenim aktom načrtovanih prostorskih ureditev in predvidenih posegov v prostor, vključno z izvedbo pripravljanih del zanje; • zmanjševati možnosti pozidave sosednjih zemljišč; • zahtevati izvedbe nove ali povzročiti bistvenega povečanja obremenitve obstoječe komunalne opreme v območju; • trajati več kot sedem let; • biti v nasprotju z veljavnimi pravnimi režimi oziroma državnimi prostorskimi izvedbenimi akti; • omogočati izvedbe posegov v prostor, za katere je treba izvesti presojo vplivov na okolje v skladu s predpisi, ki urejajo varstvo okolja. Z lokacijsko preveritvijo občina določi: • zemljišča, na katerih je dopustna začasna raba ter objekte, v katerih se lahko izvajajo dopustne dejavnosti; • čas izvajanja začasnih rabe; • prostorske izvedbene pogoje; • način vzpostavitve prvotnega stanja po preteku časa izvajanja začasnih rabe (137. člen ZUreP-3).

52 Lokacijska preveritev se izvede na pobudo investitorja. Pobudi se priloži elaborat lokacijske preveritve, v katerem se utemlji skladnost pobude z določbami tega zakona. Pobuda z elaboratom se vloži pri občini, v kateri je nepremičnina. Elaborat izdelata oseba, ki izpolnjuje pogoje za pooblaščenega prostorskega načrtovalca v skladu s predpisi, ki urejajo arhitekturno in inženirsko dejavnost. Občinski urbanist v 30 dneh preveri skladnost elaborata s tem zakonom in o tem obvesti investitorja. Če občinski urbanist presodi, da je elaborat v skladu s tem zakonom, občina izda sklep o nadomestilu stroškov lokacijske preveritve in pozove morebitne nosilce urejanja prostora, naj v 30 dneh predložijo mnenje o skladnosti elaborata s predpisi z njihovega področja, če se elaborat vsebinsko nanaša na njihovo področje. Pred obravnavo na občinskem svetu se elaborat javno objavi za najmanj 15 dni na spletni strani občine, javnost pa ima v tem času možnost vložiti predlogov in pripomb. O javni objavi občina pisno obvesti lastnika zadevnega zemljišča in lastnike sosednjih zemljišč. Če se pripomba javnosti nanaša na področje nosilca urejanja prostora, lahko občina seznaniti nosilca urejanja prostora s pripombo in predlogom stališča glede načina njenega upoštevanja. Nosilec urejanja prostora mora v 15 dneh predložiti občini stališče glede predlaganega načina upoštevanja pripombe. Občinski urbanist na podlagi pridobljenih mnenj nosilcev urejanja prostora ter pridobljenih predlogov in pripomb javnosti županu predlaga, da občinski svet pobudo z elaboratom s sklepom o lokacijski preveritvi odobri ali zavrne. Predlog za obravnavo na občinskem svetu vključuje stališče do predlogov in pripomb javnosti (138. člen ZUreP-3). Ne glede na 138. člen ZUreP-3 se na prizadetem območju postopek lokacijske preveritve vodi v skladu z določili 13. člena ZORZFS.

Sklep o lokacijski preveritvi vsebuje navedbo zemljišča, na katero se nanaša lokacijska preveritev, in v primeru lokacijske preveritve: • iz prve alineje 134. člena ZUreP-3 grafični prikaz preoblikovane in spremenjene oblike in velikosti območja stavbnega zemljišča; • iz druge alineje 134. člena ZUreP-3 prostorske izvedbene pogoje ali • iz tretje alineje 134. člena ZUreP-3 prostorske izvedbene pogoje, čas začasnih rabe in način vzpostavitve prvotnega stanja po preteku časa izvajanja začasnih rabe. Ko občina sprejme sklep o lokacijski preveritvi, ga skupaj z elaboratom in mnenji nosilcev urejanja prostora, objavi v prostorskem informacijskem sistemu. Sklepa o lokacijski preveritvi ni dopustno spreminjati ali dopolnjevati (138. člen ZUreP-3). Ne glede na navedeni 138. člen ZUreP-3 se na prizadetem območju postopek lokacijske preveritve iz druge alineje prvega odstavka 9. člena ZUreP-3 vodi v skladu s 14. členom ZORZFS.

53 Za izvedbo lokacijske preveritve občina določi nadomestilo stroškov lokacijske preveritve z odlokom, v postopku posamične lokacijske preveritve pa ga investitorju določi s sklepom. Plačilo nadomestila stroškov je pogoj za obravnavo elaborata in izdajo sklepa o lokacijski preveritvi. Prihodki iz lokacijske preveritve so namenski vir občine za financiranje nalog urejanja prostora (139. člen ZUreP-3). Ne glede na navedeno občina za izvedbo lokacijske preveritve iz 12. člena ZORZFS ne določi nadomestila stroškov lokacijske preveritve (14. člen ZORZFS).

54 Sklep o lokacijski preveritvi, s katerim je bila odobrena pobuda za lokacijsko preveritev za namen iz prve alineje prvega odstavka 134. člena ZUreP-3, se po kratkem postopku v skladu s tretjim odstavkom 125. člena ZUreP-3 ali ob naslednjih spremembah in dopolnitvah OPN vključi v OPN. Spremembe obstoječih stavbnih zemljišč ali nova stavbna zemljišča občina vnese v evidenco stavbnih zemljišč. Sklep o lokacijski preveritvi za namen iz druge alineje prvega odstavka 134. člena ZUreP-3 velja dve leti. Če investitor v tem času vloži popolno vlogo za izdajo gradbenega dovoljenja, sklep o lokacijski preveritvi velja do odločitve o tem gradbenem dovoljenju (140. člen ZUreP-3).

2.7.5 Tehnična posodobitev

- 55** S tehnično posodobitvijo se zagotavlja ažurnost grafičnega dela prostorskega izvedbenega akta, razen lokacijske preveritve, s katastrom nepremičnin. Tehnična posodobitev se izvede v postopku priprave prostorskega izvedbenega akta. Lahko se izvede tudi s samostojnim postopkom sprememb in dopolnitev prostorskega izvedbenega akta v skladu s 142. členom ZUreP-3, pri čemer se ne sme načrtovati novih prostorskih ureditev oziroma določati nove izvedbene regulacije prostora. Tehnično posodobljen prostorski izvedbeni akt izdelata pooblaščen prostorski načrtovalec in pooblaščen inženir s področja geodezije, kot ju določajo predpisi, ki urejajo arhitekturno in inženirsko dejavnost. Tehnični posodobitvi se priloži izjava prostorskega načrtovalca in pooblaščenega inženirja s področja geodezije, s katero potrjujeta, da so izpolnjene zahteve iz drugega odstavka tega člena. Prva tehnična posodobitev se izvede za celotno območje prostorskega izvedbenega akta (141. člen ZUreP-3).
- 56** Samostojni postopek tehnične posodobitve občinskega prostorskega izvedbenega akta se začne s sklepom, ki ga sprejme župan. Občina osnutek tehnično posodobljenega občinskega prostorskega izvedbenega akta objavi v prostorskem informacijskem sistemu. Javnosti se omogoči dajanje predlogov in pripomb na objavljeno gradivo v roku, ki ni krajši od 15 dni. Na podlagi pripomb javnosti občina pripravi predlog tehnično posodobljenega občinskega prostorskega izvedbenega akta. Občinski svet sprejme predlog tehnično posodobljenega občinskega prostorskega izvedbenega akta s sklepom ter ga objavi v uradnem glasilu občine in prostorskem informacijskem sistemu. Navedeni postopek tehnične posodobitve se smiselno uporablja tudi za tehnično posodobitev DPN, uredbe o najustreznejši varianti in državnega prostorskega ureditvenega načrta (142. člen ZUreP-3).

2.8 Začasni ukrepi za zavarovanje prostorskega načrtovanja

- 57** Začasni ukrepi za zavarovanje urejanja prostora so ukrepi, s katerimi se med pripravo OPN ali OPPN ali med izvedbo postopka državnega prostorskega načrtovanja preprečijo ravnanja, s katerimi bi bila onemogočena ali bistveno otežena priprava ali izvajanje teh prostorskih aktov, in sicer, če bi: • se bistveno zvišali stroški načrtovanja prostorskih ureditev ali • bili za njihovo izvedbo potrebni znatno povečani posegi v pravice in pravne koristi lastnikov nepremičnin in drugih subjektov. Območje učinkovanja, vrste in trajanje začasnih ukrepov se določijo tako, da posegajo v pravice in pravne koristi oseb le toliko, kolikor je to nujno za doseg javne koristi, ki se uresničuje z njimi (143. člen ZUreP-3).
- 58** Začasni ukrepi se lahko sprejmejo za del območja ali za celotno območje: • prostorske ureditve državnega pomena, za katero v skladu z zakonom obstaja razlastitveni namen ali namen omejitve lastninske pravice in za katero še ni bil sprejet DPN ali uredba o najustreznejši varianti ali izdano celovito dovoljenje; • prostorske ureditve lokalnega pomena, za katero v skladu z zakonom obstaja razlastitveni namen ali namen omejitve lastninske pravice, in za katero še ni bil sprejet OPN ali OPPN (144. člen ZUreP-3).
- 59** Vrste začasnih ukrepov so: • prepoved spreminjanja meje parcele z združitvijo ali delitvijo parcel, komasacijo ali izravnavo meje; • prepoved izdaje gradbenih in drugih dovoljenj, vezanih na gradnjo in uporabo objektov, ali prepoved izvajanja drugih gradbenih posegov; • prepoved urejanja trajnih nasadov ali izvajanja negradbenih posegov v prostor. Poleg navedenih začasnih ukrepov je v primeru državnega prostorskega načrtovanja začasni ukrep tudi prepoved spreminjanja izvedbene regulacije prostora v občinskih prostorskih izvedbenih aktih. Navedeni začasni ukrepi ne vključujejo: • geodetskih in drugih pripravljalnih del, potrebnih za izdelavo prostorskega izvedbenega akta; • gradenj, s katerimi se izboljšujeta komunalna oprema in druga infrastruktura; • rekonstrukcij na obstoječih objektih, nujno potrebnih za vzdrževanje objektov ter bivanje in delo prebivalcev v teh območjih; • gradenj v zvezi z varovanjem pred naravnimi in drugimi nesrečami (145. člen ZUreP-3).
- 60** Začasni ukrepi trajajo do uveljavitve prostorskega akta, zaradi priprave oziroma izvedbe katerega se sprejmejo, vendar največ štiri leta. Iz utemeljenih razlogov ogrožane javne koristi se lahko trajanje začasnih ukrepov podaljša za največ štiri leta. Po prenehanju začasnih ukrepov se ti vsaj tri leta ne smejo ponovno sprejeti za isto območje in zaradi načrtovanja ali izvedbe iste prostorske ureditve (146. člen ZUreP-3).
- 61** Občina z odlokom sprejme začasne ukrepe iz prvega odstavka 145. člena ZUreP-3 na podlagi sklepa o pripravi OPN ali OPPN. Če je območje učinkovanja začasnega ukrepa v skladu z drugim odstavkom 143. člena ZUreP-3 manjše od parcele, se lahko začasni ukrepi iz prvega odstavka 145. člena ZUreP-3 vzpostavijo le na delu parcele, pri čemer se v odloku iz prvega in drugega odstavka 147. člena ZUreP-

3 območje učinkovanja opiše in grafično prikaže tako natančno, da ga je mogoče prikazati v katastru nepremičnin (147. člen ZUreP-3).

- 62** Prepoved spreminjanja meje parcele se vpiše v kataster nepremičnin. Prepoved izdaje gradbenih in drugih dovoljenj, vezanih na gradnjo in uporabo objektov, izvajanja drugih gradbenih posegov in urejanja trajnih nasadov ali izvajanja negradbenih posegov se evidentira v zbirki podatkov o graditvi objektov v prostorskem informacijskem sistemu (148. člen ZUreP-3).
- 63** Če se je pred sprejetjem začasnih ukrepov prepovedi izdaje gradbenih in drugih dovoljenj, vezanih na gradnjo in uporabo objektov, ter spremembe meje parcele, že začel postopek izdaje gradbenega ali drugega dovoljenja, vezanega na gradnjo ali uporabo objekta, ali postopek spremembe meje parcele, ni pa še bila izdana dokončna odločba, se postopek ustavi. V navedenem primeru ustavitve postopka, pripada lastniku zemljišča ali drugi osebi, ki je lahko zahtevala izdajo odločb iz prejšnjega odstavka, odškodnina. Odškodnina obsega vse stroške, ki so nastali v zvezi z ustavljenim postopkom in tudi druge stroške, če lastnik ali oseba, ki je lahko zahtevala izdajo odločb dokaže, da so ji nastali v zvezi s tem postopkom ali investicijsko nameri, ki jo je uresničevala s tem postopkom (149. člen ZUreP-3).

2.9 Ukrepi zemljiške politike

- 64** Z ukrepi zemljiške politike država in občina ali več občin skupaj izvajajo dejavnosti, ki omogočajo uresničevanje ciljev prostorskega razvoja in usmerjanje razvoja poselitve, tako da:
- z razvojem stavbnih zemljišč zagotavljajo njihovo zadostno količino in dostopnost za bivanje, delo in rekreacijo;
 - 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 (150. člen ZUreP-3).

2.9 Opremljanje stavbnih zemljišč

- 65** V prostorskem izvedbenem aktu se določi vrsta komunalne opreme in druge gospodarske javne infrastrukture, ki jo je še treba zgraditi ali dograditi zaradi zagotavljanja opremljenosti stavbnih zemljišč. Če gradnja navedene druge gospodarske javne infrastrukture časovno in finančno še ni opredeljena, morata občina in izvajalec gospodarske javne službe pred sprejetjem programa opremljanja stavbnih zemljišč iz 163. člena ZUreP-3 skleniti dogovor o gradnji druge gospodarske javne infrastrukture, rokov za izvedbo, prevzemu in njenem financiranju. Občina in izvajalec obvezne državne javne službe distribucije električne energije se v skladu z navedenim lahko dogovorita, da opremljanje z elektroenergetskim omrežjem zagotovi občina. V tem primeru občina zaračuna stroške izgradnje elektroenergetskega omrežja izvajalcu javne službe, ta pa ji jih je dolžan povrniti. Če v dogovoru iz prejšnjega odstavka ni dogovorjeno drugače:
- izvajalec obvezne državne javne službe distribucije električne energije prevzame elektroenergetiko v last in upravljanje, ko je zanj pridobljeno uporabno dovoljenje in so ustrezno urejene lastniške ali druge stvarnopravne pravice;
 - se stroški izgradnje elektroenergetskega omrežja občini povrnejo tako, da se zaračunane omrežnine za elektroenergetsko omrežje nakazujejo na račun občine od dne priključitve prvega objekta na to omrežje do celotne povrnitve stroškov v skladu s predpisom iz petega odstavka 162. člena ZUreP-3. Potrebno je še opomniti, da minister v soglasju z ministrom, pristojnim za energetiko, podrobneje predpiše vrste stroškov izgradnje elektroenergetskega omrežja ter način in obdobje njihovega vračanja (162. člen ZUreP-2).
- 66** S programom opremljanja stavbnih zemljišč občina načrtuje izvajanje opremljanja stavbnih zemljišč v posameznih območjih opremljanja. Program opremljanja je podlaga za finančno načrtovanje občine za investicije v zvezi z opremljanjem stavbnih zemljišč in odmero komunalnega prispevka za novo komunalno opremo. Navedeno posamezno območje opremljanja je območje funkcionalno zaokroženih komunalno neopremljenih ali delno opremljenih stavbnih zemljišč, v katerem je s prostorskim izvedbenim aktom predvidena nova prostorska ureditev, za katero je treba zgraditi novo komunalno opremo oziroma drugo gospodarsko javno infrastrukturo. Program opremljanja se sprejme po uveljavitvi prostorskega izvedbenega akta, s katerim se podrobneje določajo prostorske ureditve v območju opremljanja. S programom opremljanja se določijo:
- območje opremljanja, ki se določi tako, da ga je mogoče grafično prikazati v katastru nepremičnin;
 - nova komunalna oprema in druga gospodarska javna infrastruktura;
 - roki za izvedbo in etapnost opremljanja;
 - finančna sredstva za izvedbo opremljanja;
 - podlage za odmero komunalnega prispevka za novo komunalno opremo. Roki za izvedbo opremljanja se določijo v okviru prihodnjih petih let. Pri določitvi rokov se upošteva, da mora občina pričeti s prvimi aktivnostmi za opremljanje zemljišč na podlagi programa opremljanja

najpozneje v naslednjem letu po začetku veljavnosti programa opremljanja. Občina načrtuje finančna sredstva za izvedbo nove komunalne opreme v načrtu razvojnih programov občinskega proračuna. Če ob začetku veljavnosti programa opremljanja finančna sredstva za izvedbo opremljanja na posameznem območju opremljanja še niso vključena v načrt razvojnih programov občinskega proračuna, jih občina vanj vključi pri naslednji letni dopolnitvi občinskega proračuna. Na zahtevo ministerstva, mu mora občina v 15 dneh po prejemu zahteve predložiti poročilo o izvajanju aktivnosti opremljanja in vključitvi načrtovanih finančnih sredstev za izvedbo opremljanja v občinski proračun. Podlage za odmero komunalnega prispevka za novo komunalno opremo iz četrtega odstavka 163. člena ZUreP-3 so: • obračunska območja nove komunalne opreme, • skupni in obračunski stroški nove komunalne opreme, • obračunski stroški nove komunalne opreme na enoto mere, • merila za odmero komunalnega prispevka za novo komunalno opremo. Program opremljanja se izdelava na podlagi elaborata programa opremljanja, ki vsebuje besedilni del ter se izdelava v digitalni in analogni obliki. Pri pripravi elaborata se upoštevajo prostorski izvedbeni akti, projektna dokumentacija za novo komunalno opremo v skladu s predpisi, ki urejajo graditev, in elaborati ekonomike, če so bili izdelani. Če občina za opremljanje stavbnih zemljišč sklene pogodbo o opremljanju v skladu s 167. členom ZUreP-3, ne izdelava programa opremljanja za to območje (163. člen ZUreP-3). Ne glede na navedeni 163. člen ZUreP-3 se zaradi poplav in plazov program opremljanja ne izdelava, če se gradnja komunalne opreme za opremljanje zemljišč za nadomestitvene objekte v celoti financira iz drugih virov v skladu z drugim odstavkom 166. člena ZUreP-3. Program opremljanja se ne izdelava, če se iz drugih virov v skladu z drugim odstavkom 166. člena ZUreP-3 financira samo del sredstev, potrebnih za opremljanje, če nova komunalna oprema služi samo za opremljanje zemljišč za nadomestitvene objekte. V navedenem primeru se del sredstev, ki jih občina nameni za opremljanje zemljišč, namenjenih nadomestitvenim objektom, šteje za namensko plačilo lastnih sredstev občine za izvajanje ukrepov odprave posledic nesreč iz četrtega odstavka 17. člena Zakona o odpravi posledic naravnih nesreč (Uradni list RS, št. 114/05 – uradno prečiščeno besedilo, 90/07, 102/07, 40/12 – ZUJF, 17/14, 163/22, 18/23 – ZDU-10, 88/23 in 95/23 – ZIUOPZP) (18. člen ZORZFS).

- 67** Obračunsko območje posamezne vrste nove komunalne opreme iz prve alineje devetega odstavka 163. člena ZUreP-3 je območje, v katerem se zagotavlja priključevanje na to vrsto komunalne opreme, oziroma območje njene uporabe. Obračunsko območje se določi tako, da ga je mogoče grafično prikazati v katastru nepremičnin. Skupni stroški posamezne vrste nove komunalne opreme iz druge alineje devetega odstavka 163. člena ZUreP-3 obsegajo vse stroške, povezane s projektiranjem in gradnjo posamezne vrste nove komunalne opreme za opremljanje stavbnih zemljišč na posameznem območju opremljanja. Izraženi so v eurih. Obračunski stroški posamezne vrste nove komunalne opreme iz tretje alineje devetega odstavka 163. člena ZUreP-3 so tisti del skupnih stroškov posamezne vrste nove komunalne opreme, ki bremenijo določljive zavezanca za plačilo komunalnega prispevka za novo komunalno opremo in se financirajo iz sredstev, zbranih s plačili komunalnih prispevkov za novo komunalno opremo. Izraženi so v eurih. Obračunski stroški posamezne vrste nove komunalne opreme na enoto mere iz tretje alineje devetega odstavka 163. člena ZUreP-3 so obračunski stroški posamezne vrste nove komunalne opreme, preračunani na kvadratni meter gradbene parcele stavbe in kvadratni meter bruto tlorisne površine objekta. Izraženi so v eurih na kvadratni meter. Merila za odmero komunalnega prispevka za novo komunalno opremo so: • površina gradbene parcele stavbe, • bruto tlorisna površina objekta, • razmerje med deležem gradbene parcele stavbe in deležem površine objekta (164. člen ZUreP-3).
- 68** Program opremljanja vsebuje besedilni in grafični del. Programu se dodeli identifikacijska številka, pod katero se objavi v prostorskem informacijskem sistemu. Tam se objavi tudi elaborat iz desetega odstavka 163. člena ZUreP-3. Program opremljanja sprejme občina z odlokom. Občina mora na zahtevo ministrstva temu v 15 dneh po prejemu zahteve predložiti veljavne programe opremljanja. Program se lahko spremeni in dopolni, dokler se komunalna oprema šteje za novo v skladu s petim odstavkom 227. člena ZUreP-3. Program se po začetku veljavnosti spremeni ali dopolni s ponovno določitvijo podlag za odmero komunalnega prispevka iz prve, druge oziroma tretje alineje devetega odstavka 163. člena ZUreP-2, če se: • spremeni prostorski izvedbeni akt, ki je podlaga za odmero komunalnega prispevka na način, da to vpliva na določitev podlag za odmero komunalnega prispevka za novo komunalno opremo; • skupni stroški iz drugega odstavka 164. člena, obračunski stroški iz tretjega odstavka 164. člena oziroma obračunski stroški nove komunalne opreme na enoto mere iz četrtega odstavka 164. člena ZUreP-3 spremenijo za kot 20%. Če občina po začetku veljavnosti programa opremljanja ugotovi, da opremljanja ni mogoče zagotoviti v rokih, določenih v programu opremljanja, se program opremljanja spremeni ali dopolni tako, da se določijo novi roki za izvedbo opremljanja v skladu s šestim odstavkom 163. člena ZUreP-3 (165. člen ZUreP-3).
- 69** Gradnjo komunalne opreme zagotavlja občina. Financira se 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 (166. člen ZUreP-3).

- 70** Investitor in občina se lahko s pogodbo o opremljanju dogovorita, da bo investitor namesto občine zgradil del komunalne opreme ali celotno komunalno opremo za opremljanje zemljišč, na katerih namerava graditi, in jo nato brezplačno predal občini. Stroške gradnje komunalne opreme, predvidene v pogodbi, nosi investitor. Če se investitor in občina ne dogovorita drugače, investitor nosi vse stroške gradnje komunalne opreme, ki bi jih nosila občina, če bi zemljišča v skladu s programom opremljanja opremljala sama. Če se nova komunalna oprema iz tretje alineje šestega odstavka 167. člena ZUreP-3 posredno ali neposredno priključuje na obstoječo komunalno opremo oziroma bremeni že zgrajeno komunalno opremo, je investitor dolžen plačati pripadajoči del komunalnega prispevka za obstoječo komunalno opremo, ki se izračuna v skladu s predpisom iz sedmega odstavka 228. člena ZUreP-3. Ne glede na navedeno občina po uradni dolžnosti ponovno odloči o odmeri komunalnega prispevka za obstoječo komunalno opremo, če investitor ne izpolni obveznosti po pogodbi o opremljanju in objekte kljub temu priključi na obstoječo komunalno opremo. Če je v območju opremljanja več lastnikov, in posamezni lastniki zemljišč ne sodelujejo pri opremljanju stavbnih zemljišč po pogodbi o opremljanju, se jim odmeri komunalni prispevek za obstoječo komunalno opremo v celoti, razen če na podlagi dogovora med investitorjem, ki z občino sklene pogodbo o opremljanju, sodelujejo pri sofinanciranju gradnje komunalne opreme in lahko to dokažejo (167. člen ZUreP-3).

Občina lahko sklene pogodbo o opremljanju, če ima sprejete podlage za odmero komunalnega prispevka za obstoječo komunalno opremo za območje celotne občine v skladu z 230. členom ZUreP-3 ali če za odmero komunalnega prispevka za obstoječo komunalno opremo uporablja predpis iz petega odstavka 231. člena ZUreP-3 ter sredstva za opremljanje niso načrtovana v občinskem proračunu za tekoče in prihodnje leto (167. člen ZUreP-3).

Pogodba o opremljanju vsebuje: • seznam parcel, ki jih bo opremljal investitor; • navedbo obstoječe komunalne opreme v tem območju; • navedbo nove komunalne opreme, ki jo bo zagotovil investitor; • navedbo obstoječe komunalne opreme, na katero bo investitor priključil novo zgrajeno komunalno opremo iz prejšnje alineje, in pogoje za priključitev novo zgrajene komunalne opreme na obstoječo komunalno opremo; • rok, v katerem bo investitor zgradil manjkajočo komunalno opremo in jo predal občini; • zagotovilo, da se bo območje opremljalo na podlagi projektne dokumentacije v skladu s predpisi, ki urejajo graditev, s katero soglašata občina; • opredelitev nadzornega organa občine, ki bo izvajal nadzor nad kakovostjo izvedbe, skladnostjo izvedbe del s pogodbo o opremljanju in predajo komunalne opreme; • pravice in dolžnosti investitorja ter roke za odpravo morebitnih nepravilnosti, ugotovljenih pri občinskem nadzoru; • pravice in dolžnosti občine; • dogovor o bančni garanciji v višini največ 20% vrednosti načrtovane komunalne opreme, s katero se zavarujeta predvideni obseg in rok del, ali druge primerljive oblike finančnega zavarovanja, ki se predložijo ob sklenitvi pogodbe o opremljanju; • dogovor o bančni garanciji v višini največ 15 odstotkov vrednosti zgrajene komunalne opreme brez vključenih stroškov zemljišč, s katero se zavarujeta dobra izvedba del in odprava napak v garancijskem roku, ali druge primerljive oblike finančnega zavarovanja, ki se predložijo pred predajo komunalne opreme občini; • navedbo načina upoštevanja stroškov nove komunalne opreme, če se ta priključuje na obstoječo komunalno opremo, kar je podlaga za izračun pripadajočega dela komunalnega prispevka za obstoječo komunalno opremo; • rok, v katerem občina ne bo spreminjala tistega dela prostorskega izvedbenega akta, ki je podlaga za investicije po tej pogodbi in bi lahko vplival na izvedljivost pogodbe o opremljanju; če občina v tem roku spremeni prostorski izvedbeni akt, odgovarja za povzročeno škodo (167. člen ZUreP-3).

S sklenjeno pogodbo o opremljanju investitor pred upravnim organom, pristojnim za gradbene zadeve, izkazuje minimalno komunalno oskrbo objekta v skladu s predpisi, ki urejajo graditev. Investitor lahko izkazuje minimalno komunalno oskrbo objekta na podlagi sklenjene pogodbe o opremljanju le, če še ni potekel rok za dokončanje gradnje in predajo komunalne opreme, naveden v pogodbi o opremljanju. Pred primopredajo komunalne opreme investitor občini predloži finančno dokumentacijo s končnim obračunom. Finančna dokumentacija je podlaga za povečanje osnovnih sredstev v poslovnih knjigah občine ter določitev višine finančnega zavarovanja za dobro izvedbo del in odpravo napak v garancijskem roku. Investitor preda občini komunalno opremo s primopredajnim zapisnikom. Primopredaja je uspešna, če primopredajni zapisnik podpišeta občina in investitor ter investitor izroči finančno zavarovanje za dobro izvedbo del in odpravo napak v garancijskem roku. Občina na podlagi finančne dokumentacije iz osmega odstavka 167. člena ZUreP-3 vpiše nabavno vrednost komunalne opreme v poslovne knjige v skladu s predpisi in standardi, ki urejajo računovodske evidence. Občina mora prevzeti komunalno opremo, zgrajeno v skladu s pogodbo o opremljanju, ko je zanjo izdano uporabno dovoljenje in so zanjo urejene lastniške ali druge stvarnopravne pravice. Ne glede na to občini komunalne opreme ni treba prevzeti, dokler ni izdano vsaj eno gradbeno dovoljenje za objekt,

ki se bo priključil na to komunalno opremo. Če so se pri gradnji komunalne opreme izvajali posegi v prostor, za katere v skladu s predpisi, ki urejajo graditev ni treba pridobiti gradbenega oziroma uporabnega dovoljenja, občina prevzame tako komunalno opremo, če iz ugotovitev nadzornega organa občine izhaja, da je ta izvedena v skladu s predpisi, ki urejajo graditev, in pogodbo o opremljanju ter so zanj urejene lastniške ali druge stvarnopravne pravice (167. člen ZUreP-3).

2.10 Komascija na območju stavbnih zemljišč

2.10.1 Pogodbena komascija

71 Pogodbena komascija je prostorski ukrep, s katerim se na podlagi sklenjene pogodbe o komasaciji in komasacijskega soglasja izvede zložba parcel in njihova ponovna razdelitev tako, da je omogočena izvedba prostorskih ureditev, načrtovanih z občinskim prostorskim izvedbenim aktom. Pogodbo o komasaciji sklenejo lastniki parcel (168. člen ZUreP-3). Potrebno je opomniti, da morajo pred evidentiranjem pogodbene komasacije lastniki zemljišč pridobiti komasacijsko soglasje, ki ga izda občina v 15 dneh od prejetja popolne zahteve iz drugega odstavka 169. člena ZUreP-3. Zahtevi za pridobitev komasacijskega soglasja lastniki zemljišč priložijo: • načrt obstoječega parcelnega stanja s površinami parcel; • pogodbo o komasaciji s podpisami vseh lastnikov; • načrt novega parcelnega stanja. Občina izda komasacijsko soglasje, če je predvideno novo parcelno stanje v skladu z občinskimi prostorskimi izvedbenimi akti. Če občina v navedenem roku ne odloči o izdaji komasacijskega soglasja, se šteje, da je predvideno novo parcelno stanje v skladu s prostorskimi izvedbenimi akti in drugimi predpisi (169. člen ZUreP-3). Na podlagi pogodbe o komasaciji in komasacijskega soglasja se lahko zahteva vpis pogodbene komasacije v skladu s predpisi, ki urejajo kataster nepremičnin. Postopek vpisa pogodbene komasacije se obravnava prednostno (170. člen ZUreP-3).

2.10.2 Upravna komascija

72 Upravna komascija je prostorski ukrep, s katerim se izvedeta zložba parcel in njihova ponovna razdelitev tako, da je omogočena izvedba prostorskih ureditev, načrtovanih z občinskim prostorskim izvedbenim aktom. Komascija se izvede, če ni mogoče doseči pogojev za pogodbeno komascijo (171. člen ZUreP-3). Komascija se lahko izvede v območju stavbnih zemljišč na podlagi OPN ali OPPN ali se izvede hkrati s pripravo OPPN. Kadar se komascija izvaja v območju, kjer se hkrati s komasacijo pripravi OPPN, lahko načrt gradbenih parcel iz OPPN šteje za komasacijski načrt, če s tem soglašajo vsi komasacijski udeleženci v 30 dneh od sprejetja OPPN. Če se komasacijski udeleženci v tem roku ne izjavijo, se šteje, da s tem soglašajo. Potrebno je opomniti, da se OPN ali OPPN, na podlagi katerega je bila uvedena komascija, v območju komasacije ne smeta spreminjati do pravnomočnosti komasacijske odločbe, razen na predlog ali s soglasjem komasacijske komisije in komasacijskega odbora, če je izvoljen (172. člen ZUreP-3).

73 Komasacijski udeleženec je lastnik nepremičnine v območju komasacije ali imetnik drugih stvarnih pravic na taki nepremičnini. Komasacijski udeleženci lahko med sabo izvolijo komasacijski odbor, ki zastopa njihove skupne interese, pripravlja predloge in sodeluje pri pripravi načrtov v komasacijskem postopku. Če komasacijski udeleženci ne izvolijo komasacijskega odbora in se hkrati s komasacijo pripravlja OPPN, komasacijska komisija obravnava le predloge in mnenja, ki jih: • podpiše več kot 30 odstotkov vseh komasacijskih udeležencev ali • podpišejo komasacijski udeleženci, ki imajo v lasti najmanj 50 odstotkov površine zemljišč v komasacijskem območju (173. člen ZUreP-3).

74 Komasacijski postopek vodi občinski upravni organ. Za opravljanje strokovnih nalog in pomoč pri vodenju komasacijskega postopka župan s sklepom ustanovi komasacijsko komisijo, ki jo sestavlja najmanj pet članov, strokovnjakov s področja prava, urejanja prostora in graditve, geodezije in cenitve nepremičnin. Člani komasacijske komisije med sabo izvolijo predsednika. Komasacijska komisija preneha delovati po izdaji komasacijskih odločb ali ob ustavitvi komasacijskega postopka. Župan lahko na predlog občinskega upravnega organa, ki vodi komasacijski postopek, ali na predlog predsednika komasacijske komisije s sklepom razreši posameznega člana komisije in ga nadomesti z novim. Nagrade članom komasacijske komisije se določijo s pogodbo (174. člen ZUreP-3).

75 Komasacijsko območje vključuje parcele in njihove dele, ki so predmet komasacije. Komasacijsko območje se določi s sklepom iz 178. člena ZUreP-3. Območje se določi tako, da je mogoča smotrna izvedba komasacije. Sestavljeno je lahko iz prostorsko ločenih zemljišč. Posamezna zemljišča, ki otežujejo izvedbo komasacije, se lahko delno ali v celoti izvzamejo iz komasacijskega območja. Če je to potrebno zaradi racionalnejše izvedbe komasacije, se lahko meja komasacijskega območja spremeni tako, da se površina komasacijskega območja spremeni za največ 20%. Sprememba

komasacijskega območja se določi s spremembo in dopolnitvijo sklepa iz 178. člena ZUreP-3. Če je bil postopek komasacije uveden na zahtevo lastnikov zemljišč, morajo ostati izpolnjeni pogoji glede ustreznega deleža lastništva iz drugega odstavka 177. člena ZUreP-3 (175. člen ZUreP-3).

- 76** Komacijska masa je vrednost vseh zemljišč v komacijskem območju, vključno z vrednostjo vseh objektov. Navedena masa se razdeli med posamezne komacijske udeležence sorazmerno z vrednostjo zemljišč in objektov, ki so jih prispevali v komacijsko maso. V komacijski masi se najprej določijo gradbene parcele obstoječim objektom, potem se dodelijo zemljišča tistim udeležencem, ki jim pripadajo parcele, ki po površini ustrezajo parcelam, namenjenim gradnji v skladu z občinskim prostorskim izvedbenim aktom. Parcele udeležencev, ki so manjše od parcel, namenjenih gradnji v skladu z občinskim prostorskim izvedbenim aktom, se povečajo na račun zemljišč, ki so v občinski lasti. Če to ni mogoče, pa tudi na račun zemljišč, ki so v lasti drugih udeležencev. Če ni mogoče povečati parcel na predpisano velikost v skladu z navedenim ali, če ni mogoče ustanoviti solastniških razmerij med udeleženci na isti parceli, se površine takih parcel povečajo ob povračilu vrednosti na račun tistih udeležencev, ki jim ne pripada zadostna površina, kot je predpisana za parcelo, namenjeno gradnji v skladu z občinskim prostorskim izvedbenim aktom, pri čemer se najprej upoštevajo najmanjše parcele. Ostanek površin parcel se razdeli med druge udeležence, če ga ne odkupi eden od udeležencev, čigar parcela meji na to parcelo. Zemljišča, dodeljena iz komacijske mase, morajo čim bolj ustrezati legi tistih zemljišč udeležencev, ki so bila vključena v komacijsko maso. Zemljišča z objekti se praviloma dodelijo prejšnjim lastnikom. Razlike v vrednosti med zemljišči, vključenimi v komacijsko maso, in dodeljenimi zemljišči se izravnavajo v denarni odškodnini, in sicer če je razlika v vrednosti nastala zaradi razlike v površini oziroma če je razlika v vrednosti posledica lege ali druge značilnosti zemljišča. Lastnik zemljišča plača na račun za izvedbo komasacije odškodnino, če je bilo vključeno zemljišče obremenjeno z bremenom in če bo plačilo za odpravo tega bremena plačano iz komacijske mase. Višino denarne odškodnine predlaga komacijska komisija, o njej pa odloči občinski upravni organ v komacijski odločbi (176. člen ZUreP-3).
- 77** Občina začne postopek komasacije po uradni dolžnosti v območju: • stavbnih zemljišč, na katerih parcelna struktura onemogoča izvedbo prostorskih ureditev, načrtovanih z OPN, ali • kjer je bil sprejet OPPN in v dveh letih po njegovi uveljavitvi še ni bila vložena zahteva za vložitev komacijskega soglasja iz 169. člena ZUreP-3 oziroma parcelna struktura ni v skladu z načrtom gradbenih parcel iz OPPN. Postopek komasacije se lahko začne tudi na predlog: • najmanj dveh tretjin lastnikov zemljišč iz komacijskega območja oziroma območja OPPN, ali • lastnikov zemljišč, ki imajo v lasti najmanj dve tretjini površin zemljišč v komacijskem območju oziroma v območju OPPN. Navedeni lastniki predlogu za uvedbo postopka komasacije priložijo: • načrt predvidene meje komacijskega območja; • seznam parcel oziroma njihovih delov v komacijskem območju skupaj z navedbo njihovih površin; • seznam komacijskih udeležencev z njihovimi podpisanimi izjavami za uvedbo postopka komasacije. Potrebno je opomniti, da se ob uvedbi postopka komasacije v območju ali delu območja, kjer se pripravlja OPPN, se komacijska odločba izda po uveljavitvi OPPN. Potrebno je še opomniti, da se za postopek komasacije uporabljajo predpisi, ki urejajo splošni upravni postopek, če ZUreP-3 ne določa drugače (177. člen ZUreP-3).
- 78** Občinski upravni organ izda sklep o uvedbi postopka komasacije, v katerem določi komacijsko območje in pozove vse osebe, na stvarne pravice katerih bi lahko vplivala komacija, naj v 30 dneh od objave sklepa predložijo vse podatke o svojih pravicah v tem območju. Priloga sklepa je seznam komacijskih udeležencev. Sklep o uvedbi postopka komasacije se brez priloge objavi v uradnem glasilu občine in na svetovnem spletu. Sklep s prilogo se vroči komacijskim udeležencem in pristojnemu organu za geodetske zadeve. Zoper sklep o uvedbi komasacije je dovoljena pritožba, o kateri odloča župan. Na podlagi pravnomočnega sklepa o uvedbi postopka komasacije občinski upravni organ predlaga vpis uvedbe postopka komasacije in komacijskega območja v kataster nepremičnin ter njuno zaznambo v zemljiški knjigi. Potrebno je opomniti, da z dnem uveljavitve sklepa o uvedbi postopka komasacije so v komacijskem območju brez soglasja občinskega upravnega organa prepovedani gradnja, izvajanje drugih posegov v prostor, promet z zemljišči, razen prodaje občini ali drugemu udeležencu komasacije, in sprememba meje parcele, ki ni povezana s komacijo. Izjemoma sta dopustni prodaja zemljišč v komacijskem območju tretjim osebam in z njo povezana parcelacija, če to odobri občinski upravni organ. Pogodba, sklenjena v nasprotju z navedenim, je nična. Lastnik nima pravice do odškodnine za sredstva, vložena v gradnjo in urejanje zemljišča. Potrebno je še opomniti, da vse osebe, stvarne pravice katerih so nastale ali se spremenijo po uvedbi postopka komasacije, morajo te pravice prijaviti občinskemu upravnemu organu v 30 dneh od nastanka ali spremembe stvarnih pravic (178. člen ZUreP-3).

- 79** Potrebno je opomniti, da če deli mej parcel na obodu komasacijskega območja niso urejeni ali so v komasacijsko območje vključeni le deli parcel, se na podlagi sklepa o uvedbi postopka komasacije najprej izvede postopek za ureditev mej oziroma opravi parcelacija v skladu s predpisi, ki urejajo kataster nepremičnin. Postopek komasacije se prekine do ureditve novih mej obodnih parcel komasacijskega območja oziroma določitve teh mej v postopku parcelacije s pravnomočno upravno ali sodno odločbo. Po ureditvi mej obodnih parcel komasacijskega območja se sklep o uvedbi postopka komasacije spremeni in dopolni z novimi parcelami. Elaborat predhodne ureditve mej komasacijskega območja izdelata geodetsko podjetje v skladu s predpisi, ki urejajo kataster nepremičnin. Navedeni vlagatelj zahteva za predhodno ureditev mej ali parcelacijo je občinski upravni organ, ki vodi postopek komasacije, ali lastnik zemljišča. Zahtevi se priložita sklep o uvedbi postopka komasacije in elaborat iz prejšnjega odstavka (179. člen ZUreP-3).
- 80** Oseba, registrirana za izvajanje geodetske dejavnosti, po uvedbi postopka komasacije izdelata elaborat obstoječega stanja komasacijskega območja, ki vsebuje prikaz parcel, njihovih površin in lastnikov zemljišč. Glede površin parcel se upoštevajo podatki katastra nepremičnin, ki se izravnavajo na površino komasacijskega območja. Parcelam z urejeno mejo se površina iz katastra nepremičnin v izravnavi ne spremeni. Lastnik, ki se ne strinja z izravnavo površine parcele, lahko zahteva predhodno ureditev meje parcele. Na podlagi elaborata obstoječega stanja komasacijskega območja cenilec izdelata elaborat vrednotenja zemljišč, s katerim se seznanijo komasacijsko komisijo. Občinski upravni organ javno razgrne elaborat obstoječega stanja komasacijskega območja in elaborat vrednotenja zemljišč na sedežu občine ali vaške, krajevne ali četrtne skupnosti in na svetovnem spletu za 15 dni in v tem času opravi javno obravnavo. Občinski upravni organ o javni razgrnitvi in javni obravnavi pisno obvesti komasacijske udeležence. Če udeleženci med javno razgrnitvijo ne dajo ugovorov glede obstoječih mej parcel ali vrednosti zemljišč, iz tega razloga ne morejo izpodbijati komasacijske odločbe (180. člen ZUreP-3).
- 81** Komacijski načrt izdelajo pripravljavci elaborata obstoječega stanja komasacijskega območja in elaborata vrednotenja, v sodelovanju s komasacijsko komisijo. Občinski upravni organ javno razgrne komacijski načrt na sedežu občine ali vaške, krajevne ali četrtne skupnosti in na svetovnem spletu za 30 dni in v tem času opravi javno obravnavo. Občinski upravni organ o javni razgrnitvi in javni obravnavi pisno obvesti komacijske udeležence. Pred začetkom javne obravnave se dodeljene parcele v naravi vidno označijo. Med javno razgrnitvijo lahko udeleženci komasacije vlagajo predloge in pripombe. Če se komasacija izvaja skupaj s pripravo OPPN, se komacijski načrt javno razgrne skupaj z OPPN (181. člen ZUreP-3). Po javni razgrnitvi komacijska komisija prouči pripombe in predloge komacijskih udeležencev, do njih zavzame predlog stališč in z njim seznanijo občinski upravni organ. Ta komacijske udeležence pisno seznanijo s stališči do pripomb in predlogov. Glede na navedena stališča občinski upravni organ sprejme sklep o odobritvi komacijskega načrta ali ga vrne v dopolnitev. Če je treba predlog komacijskega načrta dopolniti, se ponovno razgrne za 15 dni in ponovno javno obravnava. Sklep o odobritvi komacijskega načrta se objavi v uradnem glasilu občine in na svetovnem spletu (182. člen ZUreP-3).
- 82** Občinski upravni organ na podlagi sklepa o odobritvi komacijskega načrta izda komacijsko odločbo in jo vroči vsem komacijskim udeležencem. Zoper komacijsko odločbo je dovoljena pritožba, o kateri odloča ministrstvo. S komacijsko odločbo se odloči o: • novih parcelah z mejami, opredeljenimi s točkami iz katastra nepremičnin, in njihovih lastnikih; • denarnih odškodninah; • pripombah in predlogih, danih med javno razgrnitvijo komacijskega načrta; • stroških postopka komasacije. Druge stvarne pravice na zemljiščih v komacijskem območju z dnem izdaje komacijske odločbe prenehajo, ustanovijo pa se lahko nove, če je to potrebno za normalno rabo zemljišč. Hipoteka se vpiše na novem zemljišču, ki ga je dolжник pridobil iz komacijske mase. Pri velikem številu udeležencev se lahko posameznemu komacijskemu udeležencu vroči le tisti del odločbe, ki se nanaša nanj. Potrebno je opomniti, da v komacijskem postopku nista dovoljeni vrnitev v prejšnje stanje in ne obnova postopka (183. člen ZUreP-3).
- 83** Sredstva za stroške postopka komasacije zagotavljajo: • komacijski udeleženci • občina; • drugi viri, predvsem namenska sredstva EU ipd. Stroški postopka komasacije se delijo na neposredne in posredne. Neposredni stroški, ki se krijejo z navedenimi sredstvi so: • stroški geodetskih storitev in priprave elaboratov; • stroški cenitev in priprave elaboratov, če ni uporabljena metoda množičnega vrednotenja nepremičnin; • stroški vpisov v zemljiško knjigo in kataster nepremičnin; • drugi nepričakovani stroški, ki lahko nastopijo v postopku komasacije. Posredni stroški, ki jih krije občina, so: • nagrade članom komacijske komisije, če niso zaposleni pri občini; • administrativni stroški, kot so stroški javnih objav, javnih razgrnitev in javnih obravnav, stroški najema prostorov itd. Višina prispevkov komacijskih udeležencev za neposredne stroške se določi glede na vrednost zemljišč, ki so jih prispevali v komacijsko maso. Morebitne razlike se razdelijo enako. Potrebno je opomniti,

da, če je bil postopek komasacije uveden na predlog občine, neposredne stroške do končnega obračuna zalaga občina. Če je bil postopek komasacije uveden na predlog komasacijskih udeležencev, ti krijejo neposredne stroške. Občina lahko neposredne stroške do končnega obračuna zalaga iz svojih virov ali komasacijskim udeležencem z odločbo naloži plačilo predujma za kritje stroškov. Končni obračun neposrednih stroškov pripravi občinski upravni organ po dokončanem postopku komasacije v skladu s petim odstavkom 184. člena ZUreP-3 (184. člen ZUreP-3).

Komasacijski udeleženci in občinski upravni organ se lahko dogovorijo za obročno odplačevanje sredstev za komasacijo. Komasacijski udeleženec, ki teh sredstev ne zmore poravnati, zaprosi občinski upravni organ za poravnavo sredstev z zemljiščem oziroma za zavarovanje obveznosti s prepovedjo odtujitve in obremenitve nepremičnine iz komasacijskega območja. Občinski upravni organ z odločbo določi znesek, ki bremeni nepremičnino. Z dokončnostjo te odločbe prenehajo teči roki za plačilo stroškov in zamudne obresti. Prepoved odtujitve in obremenitve se zaznamuje v zemljiški knjigi (184. člen ZUreP-3).

- 84** Občinski upravni organ pošlje pravnomočno komasacijsko odločbo geodetski upravi, ki ji predlaga vpis v kataster nepremičnin, in zemljiški knjigi, ki ji predlaga vpis v zemljiško knjigo. Predlogu za vpis v kataster nepremičnin se priloži elaborat komasacije v skladu s predpisi, ki urejajo kataster nepremičnin. Vpis novih parcel v kataster nepremičnin in novih pravnih razmerij v zemljiško knjigo se izvede, ko postane komasacijska odločba izvršljiva. V primeru ugotovitve nezakonitosti odločbe v upravnem sporu sodišče odmeri dodatne odškodnine in dodatne obveznosti plačila stroškov, ne more pa odpraviti odločbe in vzpostaviti prejšnjega parcelnega stanja (185. člen ZUreP-3).
- 85** Občinski upravni organ lahko po predhodnem mnenju komasacijske komisije ustavi postopek komasacije, če: • bi izvedba komasacijskega postopka 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 v komasacijskem območju, ali • komasacija iz drugih vzrokov postane nepotrebna. Postopek komasacije, 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 v komasacijskem območju. Predlog za ustavitev se lahko vloži najpozneje do izdaje komasacijskih odločb. Postopek komasacije 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 postopka komasacije iz prve in druge alineje prvega odstavka 186. člena ZUreP-3, občina pri pripravi OPN upošteva dejstva glede možnosti načrtovanja prostorskih ureditev v tem območju in taka zemljišča izključi iz območja stavbnih zemljišč (186. člen ZUreP-3).
- 86** Komasacijska odločba postane izvršljiva 30. dan po pravnomočnosti. S tem dnevom se: • lastninska pravica in dotedanje druge stvarne pravice na zemljiščih, vključene v komasacijsko maso, ukinejo in prenesejo, če se opravi dodelitev, na dodeljeno zemljišče; • predkupna pravica, pravica do ponovnega odkupa, stavbna pravica, služnosti in stvarna bremena ukinejo in prenesejo na dodeljena zemljišča tako, kot je določeno s komasacijsko odločbo; • prenehajo zakupne in najemne pogodbe, razen če odločba ne določa drugače; • vsa plačila iz komasacijske mase in vanjo dospejo v plačilo, razen če odločba ne določa drugače. Občina mora zahtevati izbris zaznambe o komasacijskem postopku in vpis novih pravnih razmerij v zemljiško knjigo (187. člen ZUreP-3).
- 87** Potrebno je še opomniti, da, če dodeljene parcele izgubijo dotedanji dostop, komasacijski načrt določi začasen dostop, dokler se ne uredijo nove javne prometne površine. Občina zagotovi začasen dostop v letu dni od sprejetja komasacijskega načrta (188. člen ZUreP-3).

2.11 Varovanje zemljišč

2.11.1 Gradbena parcela stavbe

- 88** Gradbena parcela stavbe se lahko spremeni z odločbo o spremembi gradbene parcele stavbe, če so po predlagani spremembi izpolnjeni pogoji prostorskega izvedbenega akta za določitev gradbene parcele k tej stavbi in če ima predlagatelj na zemljiščih, ki sestavljajo novo gradbeno parcelo stavbe, pridobljeno lastninsko ali drugo stvarno pravico, ki izkazuje pravico graditi v skladu s predpisi, ki urejajo graditev. Odločbo o spremembi gradbene parcele stavbi izda upravni organ, pristojen za izdajo gradbenega dovoljenja, na zahtevo lastnika parcel, na katerih je stavba. Zahtevo lahko vložita tudi država ali občina, če za to izkažeta javni interes. Zahtevi za spremembo gradbene parcele stavbe se priložita dokumenta iz sedmega odstavka 193. člena ZUreP-3 (194. člen ZUreP-3).

- 89** Potrebno je opomniti, da gradbena parcela stavbe v celoti preneha z uničenjem stavbe, skupna gradbena parcela pa z uničenjem vseh stavb, ki jim pripada. Gradbena parcela stavbe preneha na delu zemljišča, ki je vanjo vključeno, če na njem preneha stvarna pravica lastnika parcele, na kateri je stavba. Gradbena parcela stavbe ne preneha, če stavba, zgrajena na podlagi stavbne pravice, postane sestavina zemljišča zaradi prenehanja stavbne pravice. Upravni organ, pristojen za izdajo gradbenega dovoljenja, z odločbo ugotovi prenehanje gradbene parcele stavbe na zahtevo lastnika parcele stavbe, imetnika stavbne pravice, države ali občine in vsake druge osebe, ki za to izkaže pravni interes, postopek pa se lahko začne tudi po uradni dolžnosti (195. člen ZUreP-3).

2.11.2 Soglasje za spreminjanje meje parcele

- 90** Namen soglasja za spreminjanje meje parcele je zagotoviti in vzdrževati parcelno strukturo zemljišč, ki je v skladu z občinskim prostorskim izvedbenim aktom. Soglasje je treba pridobiti v postopkih pogodbene komasacije ter postopkih združitve in delitve parcel, izravnave meje in drugih postopkih, s katerimi se lahko v skladu s predpisi, ki urejajo kataster nepremičnin, spreminja meja parcele, spreminjanje mej gradbenih parcel stavb in pripadajočih zemljiščih stavb iz evidence stavbnih zemljišč. Občina lahko z odlokom določi območje, v katerem je treba pridobiti soglasje za spreminjanje meje parcele, tudi za spreminjanje mej parcel. Območje se določi tako, da ga je mogoče grafično prikazati v katastru nepremičnin. Obvezo za pridobitev soglasja v tem območju občina vpiše na parcele v katastru nepremičnin. Potrebno je opomniti, da se odločba o komasacijskem soglasju iz 169. člena ZUreP-3 šteje kot soglasje za spreminjanje meje parcele (196. člen ZUreP-3).

Soglasje za spreminjanje meje parcele izda občina na podlagi zahteve lastnika nepremičnine ali geodetskega podjetja v 15 dneh od prejema popolne zahteve. Zahteva vsebuje priloge, ki jih pripravi geodetsko podjetje (grafični prikaz starih in novih parcelnih mej, podatek o površini starih in novih parcel, obrazložitev razlogov za spremembo meje in skladnosti spremembe meje z občinskim prostorskim izvedbenim aktom). Če občina o izdaji soglasja za spreminjanje meje parcele ne odloči v navedenem roku, se šteje, da je bila sprememba meje izvedena v skladu z občinskim prostorskim izvedbenim aktom. Potrebno je še opomniti, da, če občina ugotovi, da spreminjanje meje parcele ni v skladu z občinskim prostorskim izvedbenim aktom, zavrne izdajo soglasja z upravno odločbo (197. člen ZUreP-3).

2.12 Preskrba in pridobivanje zemljišč ter pravic na njih

2.12.1 Načrt preskrbe z zemljišči

- 91** Količinsko in časovno usklajeno zagotavljanje zemljišč in pravic na njih za prostorski razvoj se izvaja na podlagi načrta preskrbe, ki ga sprejme občinski svet in upravljanja zemljišč. Načrt preskrbe vsebuje kratkoročni, srednjeročni in dolgoročni del, pri čemer se šteje, da je kratki rok obdobje do dveh let, srednji rok od dveh do petih let, dolgi rok od pet do petnajst let. Načrt pripravi občina na podlagi razvojnih dokumentov občine in občinskih prostorskih aktov. Za oceno potreb po stavbnih in drugih zemljiščih se izdelata strokovna podlaga, v kateri se: • analizira stanje stavbnih zemljišč iz evidence stavbnih zemljišč; • ocenijo potrebe po stavbnih zemljiščih za bivanje (stanovanja vseh vrst, zlasti javna najemna stanovanja), gospodarske dejavnosti in družbene infrastrukture, gospodarske javne službe in druge sektorske načrte občine po časovnih obdobjih iz drugega odstavka 198. člena ZUreP-3. Za pripravo strokovne podlage se uporabijo tudi strokovne podlage pripravljene v postopkih priprave prostorskih aktov, zlasti urbanistična zasnova, ocene demografskega razvoja, gospodarskega razvoja po gospodarskih dejavnostih ter razvoja občinske prometne infrastrukture in drugih občinskih infrastrukturnih omrežij. Načrt preskrbe vsebuje besedilni in grafični del. Navedena strokovna podlaga je spremljajoče gradivo načrta preskrbe. Potrebno je še opomniti, da je načrt preskrbe podlaga za izvajanje ukrepov zemljiške politike v skladu s tem zakonom ter za pridobivanje zemljišč, razpolaganje z njimi in upravljanje teh v skladu s predpisi, ki urejajo stvarno premoženje države in samoupravnih lokalnih skupnosti (198. člen ZUreP-3).

2.12.2 Predkupna pravica države in občine

- 92** Občinski svet lahko z odlokom določi območje predkupne pravice: • na stavbnih zemljiščih; • v ureditvenem območju naselja; • v drugem ureditvenem območju; • na kmetijskih, gozdnih, vodnih in drugih zemljiščih za graditev objektov gospodarske javne infrastrukture in objektov, ki se uporabljajo za varstvo pred naravnimi in drugimi nesrečami; • v območju za dolgoročni razvoj naselja, kot je določen v OPN. Območje predkupne pravice se določi tako, da ga je mogoče grafično prikazati v katastru nepremičnin (199. člen ZUreP-3). Potrebno je opomniti, da občina ne more uveljavljati

predkupne pravice: • če lastnik proda ali podari nepremičnino solastniku, svojemu zakoncu ali zunajzakonskemu partnerju oziroma svojemu sorodniku v ravni vrsti; • če je kupec država, oseba javnega prava, ki jo je ustanovila država, ali izvajalec državne javne službe ali investitor gospodarske javne infrastrukture ali • pri prodaji etažne lastnine (200. člen ZUreP-3).

- 93** Lastnik nepremičnine, ki je v območju predkupne pravice, mora nepremičnino pred prodajo najprej ponuditi v odkup državi ali občini kot nosilcu predkupne pravice. O ponudbi in pogojih prodaje, vsebovanih v ponudbi, se lastnik nepremičnine z državo ali občino ni dolžen pogajati. Država ali občina se o sprejetju ali zavrnitvi ponudbe pisno izjavi v 15 dneh od njenega prejema. Če država ali občina v 15 dneh od prejema ponudbe ne predloži izjave o njenem sprejetju, se šteje, da država ali občina ni sprejela ponudbe. V tem primeru lahko lastnik nepremičnino proda drugi osebi, pri čemer cena ne sme biti nižja od tiste, ki je bila ponujena državi ali občini. Če občina ne namerava uveljaviti predkupne pravice, se o tem lahko izjavi že v lokacijski informaciji v skladu z 279. členom ZUreP-3, prodajalec pa v treh mesecih od njene izdaje občini ni dolžen dati ponudbe za odkup niti ga v tem roku ne zavezujejo določbe o višini cene pri prodaji drugi osebi. Če gre za prodajo kmetijskega zemljišča, gozda ali kmetije in občina ali država ne uveljavlja predkupne pravice, poteka prodaja kmetijskega zemljišča, kmetije ali gozda v skladu s predpisi, ki urejajo kmetijska zemljišča in gozdove (201. člen ZUreP-3).

2.12.3 Razlastitev in omejitev lastninske pravice

- 94** Lastninska pravica na nepremičnini se lahko odvzame proti odškodnini ali nadomestilu v naravi ali omeji s pravico uporabe za določen čas in tudi obremeni z začasno ali trajno služnostjo. Razlastitev in omejitev ali obremenitev lastninske pravice je dopustna le v javno korist, če je za doseg javne koristi nujno potrebna in je javna korist razlastitvenega namena v sorazmerju s posegom v zasebno lastnino. Navedena razlastitev in omejitev ali obremenitev lastninske pravice ni dopustna, če država ali občina razpolaga z drugo ustrezno nepremičnino za doseg 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 in za odškodnino uporablja ZUreP-3, če zakon ne določa drugače (202. člen ZUreP-3). Če so izpolnjeni navedeni pogoji, 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 javnih najemnih stanovanj. Poleg navedenih razlastitvenih namenov, se lahko razlasti tudi nepremičnina, ki je potrebna za izvedbo omilitvenih ali izravnalnih ukrepov v skladu s predpisi, ki urejajo ohranjanje narave, če so bili ti ukrepi določeni zaradi izvedbe navedenih prostorskih ureditev (203. člen ZUreP-3).
- 95** Šteje se, da je javna korist za nepremičnine izkazana, če: • so te nepremičnine vključene v DPN, državni prostorski ureditveni načrt, OPN, OPPN ali prostorski izvedbeni akt iz četrtega odstavka 62. člena ZUreP-3, in če so ti akti pripravljeni tako natančno, da je te nepremičnine mogoče grafično prikazati v katastru nepremičnin, ali • je bilo na teh nepremičninah izdano celovito dovoljenje. Šteje se, da je javna korist za nepremičnine izkazana tudi, če vlada ali občinski svet glede na svojo pristojnost načrtovanja za konkretno nepremičnino sprejme sklep, s katerim ugotovi, da je gradnja objekta na teh nepremičninah nujno potrebna in v javno korist, in če: • prostorski akt ni pripravljen z natančnostjo, kot je določena, vendar predvideva gradnjo objektov iz prvega odstavka 203. člena ZUreP-3; • gre za izvedbo dodatnih prostorskih ureditev v skladu z 88. členom ZUreP-3 ali • se pri pripravi projektne dokumentacije za gradnjo objektov iz prvega odstavka 203. člena ZUreP-3 na podlagi prostorskih izvedbenih aktov iz prve alineje prvega odstavka 204. člena ZUreP-3 izkaže, da je zaradi zagotavljanja funkcionalnih in tehničnih lastnosti objektov potreben poseg tudi na nepremičninah, ki niso zajete v teh prostorskih aktih. Pred sprejetjem se navedeni sklep javno razgrne za najmanj 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 pripravljavec sklepa zavzeti stališče, nato pa o tem obvestiti dajalca pripomb in predlogov (204. člen ZUreP-3).
- 96** Razlastitveni upravičenec je država ali občina. Razlastitvena zavezanka ali razlastitveni zavezanec je fizična ali pravna oseba, ki ima v lasti nepremičnino, ki je predmet razlastitve. Razlastitveni zavezanec je lahko tudi oseba javnega prava, razen države. Če je razlastitveni zavezanec občina ali druga oseba javnega prava in se nepremičnina uporablja za javne namene, se pri razlastitvi tehtata 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 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 (205. člen ZUreP-3).

2.12.3.1 Razlastitveni postopek

- 97** O razlastitvah prednostno odločajo v upravnem postopku na prvi stopnji upravne enote na drugi stopnji pa ministrstvo, razen če je z zakonom določeno drugače (206. člen ZUreP-3). Ponudbo za odkup pripravi razlastitveni upravičenec ali investitor na podlagi ocenjene vrednosti nepremičnine ter ocenjenih nadomestil za škodo in drugih stroškov v skladu z določbami ZUreP-3, ki urejajo odškodnino za razlastitev. Kot ustrezna ponudba se šteje tudi pogodba zaradi uskladitve zemljiškoknjižnega stanja z dejanskim, ki ji je priloženo dokazilo o izplačilu celotne odškodnine. Razlastitveni upravičenec mora pri vročitvi navedene ponudbe ravnati v skladu s pravili o vročanju priporočenih in vrednostnih pošiljk, ki jih določajo predpisi, ki urejajo poštno storitve. Če naslovnik pošiljke ne prevzame ali če odkloni prevzem, se s potekom roka za prevzem poštno pošiljke šteje, da je bila ponudba vročena (207. člen ZUreP-3).
- 98** Potrebno je opomniti, da na predlog razlastitvenega upravičenca upravni organ, pristojen za odločanje o skrbništvu, v 60 dneh imenuje skrbnika za poseben primer, če: • v uradnih evidencah ne obstajajo podatki o lastniku nepremičnine in ta ni znan; • je iz razpoložljivih podatkov razvidno, da je lastnik nepremičnine umrl, vendar še ni razglašen za mrtvega ali dedovanje po njem še ni uvedeno; • ni mogoče ugotoviti stalnega ali začasnega prebivališča lastnika nepremičnine in nima zastopnika; • je lastnik nepremičnine 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 (208. člen ZUreP-3).
- 99** Če razlastitveni upravičenec ali investitor 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 se priložijo: • seznam nepremičnin, predlaganih za razlastitev, z njihovimi podatki iz katastra nepremičnin in zemljiške knjige; • izvleček iz ustreznega prostorskega akta iz prvega odstavka 204. člena ZUreP-3, ki je podlaga za razlastitev, v primerih iz drugega odstavka 204. člena ZUreP-3 pa še sklep vlade ali občinskega sveta; • razlastitveni elaborat z utemeljitvijo javne koristi in obrazložitvijo njene pravne podlage; • roki izvajanja del, zaradi katerih je predlagana razlastitev; • ponudba iz 207. člena ZUreP-3. V razlastitvenem elaboratu iz tretje alineje drugega odstavka 209. člena ZUreP-3 mora biti natančno določen obseg nepremičnin, glede katerih je predlagana razlastitev, pri čemer območje predlagane razlastitve ne sme presegati meje, določene s prostorskim izvedbenim aktom, razen v primeru iz tretje alineje drugega odstavka 204. člena ZUreP-3. Če je za izvedbo razlastitve potrebna parcelacija nepremičnine, mora razlastitveni elaborat vsebovati tudi načrt parcelacije oziroma natančen opis predvidene parcelacije. Zahtevo za razlastitev lahko predloži tudi razlastitveni zavezanec (občina), če ima lastninsko ali drugo stvarno pravico na nepremični omejeno, ker je na tej nepremičnini: • uveljavljen državni prostorski načrt ali OPPN za prostorske ureditve, ki so lahko predmet razlastitve v skladu z 203. členom ZUreP-3, ali • že zgrajen objekt, ki je lahko predmet razlastitve v skladu z 203. členom ZUreP-3. Navedena zahteva se lahko vložijo, če razlastitveni upravičenec v 30 dneh od poziva k ureditvi zemljiškoknjižnega stanja tega pogodbeno ne uredi z razlastitvenim zavezancem. Zahteva v tem primeru vsebuje seznam nepremičnin, opis dejanskega stanja, izvleček iz ustreznega prostorskega izvedbenega akta in poziv k ureditvi zemljiškoknjižnega stanja, ki je bil poslan razlastitvenemu upravičencu. Potrebno je opomniti, da lahko upravni organ na podlagi predloga razlastitvenega upravičenca ali razlastitvenega zavezanca z odločbo dovoli izvedbo postopka parcelacije. Predlogu se priloži načrt parcelacije oziroma natančen opis predvidene parcelacije (209. člen ZUreP-3). Po prejemu popolne zahteve za razlastitev upravni organ s sklepom odloči o uvedbi razlastitvenega postopka. Zoper ta sklep ni dovoljena pritožba. Na predlog razlastitvenega upravičenca upravni organ odloči tudi o položitvi zneska iz tretjega odstavka 215. člena ZUreP-3 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, brez soglasja razlastitvenega upravičenca ni dopusten promet z nepremičnino, ki je predmet razlastitve, niti njeno bistveno spreminjanje. Pravni posel, sklenjen v nasprotju s tem odstavkom, je ničen (210. člen ZUreP-3).
- 100** Upravni organ lahko na podlagi predloga razlastitvenega upravičenca (občine) ali investitorja ali na predlog razlastitvenega zavezanca z odločbo dovoli izvedbo postopka za ureditev mej, parcelacije, merjenj, raziskav terena in drugih pripravljalnih del na nepremičninah, ki so predvidene za razlastitev.

Potrebno je opomniti, da pritožba ne zadrži izvršitve. Lastnik nepremičnin oziroma njihov posestnik mora dovoliti dostop na te nepremičnine osebam, ki se izkažejo z ustreznim pooblastilom predlagatelja izvedbe pripravljanih del na podlagi pogodb za izvajanje pripravljanih del in navedene odločbe. O začetku pripravljanih del njihov izvajalec pisno obvesti lastnika in posestnika nepremičnine najmanj osem dni pred začetkom izvajanja del. Lastniku zemljišča, ki mu je zaradi izvajanja pripravljanih del nastala škoda, je predlagatelj izvedbe pripravljanih del dolžen 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 odpravi odločbo o parcelaciji, predlagatelj izvedbe pripravljanih del pa mora odpraviti vse posledice pripravljanih del, če to ni mogoče, pa izplačati razlastitvenemu zavezancu odškodnino za vso dejansko škodo. Če v roku meseca dni ni sklenjen sporazum o odškodnini, to odškodnino na predlog razlastitvenega zavezanca odmeri sodišče v nepravdnem postopku (211. člen ZUreP-3). Potrebno je še pomniti, da če razlastitveni zavezanec v postopku razlastitve ugotovi, da bi z razlastitvijo dela njegovih nepremičnin zanj izgubila gospodarski pomen tudi lastninska pravica na preostalem delu njegovih nepremičnin, lahko med razlastitvenim postopkom zahteva, da razlastitveni upravičenec odkupi tudi te nepremičnine. Razlastitveni zavezanec vložiti zahtevo pri upravnem organu, ki vodi postopek razlastitve. Upravni organ odloči o zahtevi hkrati z odločitvijo o razlastitvi (212. člen ZUreP-3).

- 101** Upravni organ odloči o razlastitvi z odločbo po izvedenem ugotovljenem postopku. Če se zahtevi ugotovi ali delno ugotovi, morajo biti v izreku odločbe 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 predlagana razlastitev (213. člen ZUreP-3). Razlastitveni upravičenec pridobi lastninsko pravico na razlaščenih nepremičninah s pravnomočno odločbo o razlastitvi. Razlastitveni upravičenec lahko prevzame posest na razlaščenih nepremičninah šele, ko plača odškodnino iz 216. člena ZUreP-3 ali zagotovi razlastitvenemu zavezancu posest na nadomestni nepremičnini, če v odločbi o razlastitvi ni določen drugačen rok. Razlastitveni zavezanec izroči razlastitvenemu upravičencu razlaščeno nepremičnino prosto vseh stvari, ki niso sestavina te nepremičnine (214. člen ZUreP-3).
- 102** Če se razlastitev zahteva za namene iz prvega in drugega odstavka 203. člena ZUreP-3, ki zahtevajo hitro pridobitev nepremičnin, se izvede nujni razlastitveni postopek, v katerem odloča upravni organ prednostno, pritožba zoper odločbo o razlastitvi pa ne zadrži prenosa lastninske pravice in pridobitve posesti, razen če zakon ne 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 prevzem nepremičnin iz prve alineje prvega odstavka 203. člena ZUreP-3, ki so evidentirane v katastru gospodarske javne infrastrukture in imajo pridobljeno gradbeno dovoljenje. Pritožba zoper odločbo o razlastitvi ne zadrži prenosa lastninske pravice in pridobitve posesti tudi če 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 upravni organ odloči o odškodnini oziroma nadomestilu, če v razlastitvenem postopku 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 sporazuma se smiselno uporablja 217. člen ZUreP-3 (215. člen ZUreP-3).
- 103** 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 ter denarno nadomestilo iz osmega odstavka 109. člena ZUreP-3, če ga razlastitveni zavezanec uveljavlja. Upravičenci do nadomestila za škodo so lastniki nepremičnin oziroma nosilci pravic na nepremičninah. Odškodnino in upravičene stroške, nastale v zvezi z razlastitvenim postopkom, plača razlastitveni upravičenec (občina). Če razlastitveni zavezanec noče sprejeti odškodnine, lahko razlastitveni upravičenec izpolni svojo obveznost s položitvijo odškodnine pri sodišču (216. člen ZUreP-3).
- 104** Najpozneje v 15 dneh po pravnomočnosti odločbe o razlastitvi upravni organ pozove razlastitvenega upravičenca in razlaščenca, naj 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 vsebovati vse podatke, potrebne za izpolnitev obveznosti razlastitvenega upravičenca. Sporazum je lahko dan 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 le iz razlogov, iz katerih se v skladu s predpisi, ki urejajo splošni upravni postopek, lahko izpodbija poravnava, vendar pa to ne zadrži izvršitve. Če je sporazum predložen v obliki notarsko overjene listine, ima moč izvršilnega naslova. Potrebno je opomniti, da, 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 (217. člen ZUreP-3).

- 105** Če se odvzame lastninska pravica na stavbi oziroma delu stavbe, ki ga razlaščenec uporablja kot stanovanje, mora razlastitveni upravičenec zagotoviti razlaščenecu lastninsko pravico na enakovredni stavbi oziroma delu stavbe, razen če razlaščenec zahteva odškodnino v denarju. Smiselno se te določbe uporabljajo tudi za nepremičnine, ki predstavljajo osnovna sredstva za opravljanje poklicne ali kmetijske dejavnosti razlaščenca. Ne glede na nadomestilo v naravi ima razlaščenec pravico do povračila stroškov, ki nastanejo v zvezi z razlastitvijo, kot so selitveni stroški, izgubljeni dobiček za čas selitve in morebitna zmanjšana vrednost preostale nepremičnine (218. člen ZUreP-3).
- 106** Kot izhaja iz določil 219. člena ZUreP-3 je treba v odločbi o razlastitvi navesti, ali ugasnejo stvarne pravice na nepremičnini in obligacijske pravice. Upravni organ po uradni dolžnosti ugotovi imetnike navedenih pravic. Pravice lahko ugasnejo le, če predlagatelj razlastitve to posebej zahteva. V tem primeru upravni organ ugotovi, ali je ugasnitev pravic nujno potrebna in sorazmerna z javno koristjo, ki se zasleduje z razlastitvijo. Potrebno je opomniti, da imajo imetniki pravic položaj stranke v postopku. Za postopek določitve odškodnine oziroma nadomestila za odvzete stvarne in obligacijske pravice se uporabljajo določbe ZUreP-3, 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 taki 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 taka oseba tudi pravico do odškodnine za stranske stroške. Navedena oseba se lahko odloči za določitev odškodnine namesto zagotovitve enakovredne pravice (219. člen ZUreP-3).

2.12.3.2 Omejitev lastninske pravice

- 107** Za namene iz 203. in 253. člena ZUreP-3 se lastninska pravica na nepremičnini lahko omeji s pravico uporabe za določen čas. Za ustanovitev pravicečasne uporabe se uporabljajo določbe ZUreP-3, ki veljajo za služnost v javno korist (220. člen ZUreP-3). Skladno z določili 221. člena ZUreP-3 se lastninska pravica na nepremičnini lahko začasno ali trajno obremeni s služnostjo v javno korist. S služnostjo se lastninska pravica 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 te javne infrastrukture. Pred vložitvijo zahteve za ustanovitev služnosti mora upravičenec ponuditi lastniku sklenitev pogodbe o ustanovitvi služnosti. Zahtevi za obremenitev nepremičnine s služnostjo v javno korist se priloži: • seznam nepremičnin, predlaganih za obremenitev, z njihovimi podatki iz katastra nepremičnin in zemljiške knjige; • izvleček iz DPN, državnega prostorskega ureditvenega načrta, OPN ali OPPN, če se služnost ustanavlja na njegovi podlagi; • opredelitev trajanja in načina služnosti, ponudba za sklenitev pogodbe o služnosti ali začasni uporabi iz prejšnjega odstavka; • sklep vlade ali občinskega sveta, če je javna korist ugotovljena v skladu z drugim odstavkom 204. člena ZUreP-3. Ne glede na predpise, 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 215. člena ZUreP-3. V primeru ustanovitve služnosti lastniku nepremičnine pripada odškodnina, ki obsega zmanjšano vrednost nepremičnine ali dejansko škodo in izgubljeni dobiček. Če ni v 221. členu ZUreP-3 določeno drugače, se glede drugih vprašanj, ki niso posebej urejena, uporabljajo določbe tega zakona o razlastitvi (221. člen ZUreP-3).

2.12.3.3 Vrnitev nepremičnine, ukinitvev služnosti v javno korist ter ukinitvev pravice uporabe

- 108** Če razlastitveni upravičenec v roku iz 213. člena ZUreP-3 ne zagotovi začetka gradnje objekta ali objektov, zaradi katerih je bila predlagana razlastitev, lahko razlaščenec zahteva vrnitev nepremičnine pri upravnem organu, pristojnem za razlastitev. V primeru sklenitve pogodbe o prodaji oziroma

nakupu nepremičnine lahko prejšnji lastnik razdre pogodbo pod pogoji, ob katerih je v skladu s prejšnjim odstavkom mogoče zahtevati vrnitev razlaščen nepremičnine (222. člen ZUreP-3). O vrnitvi nepremičnine se razlastitveni upravičenec in razlaščenec lahko sporazumeta, pri čemer se glede obličnosti sporazuma uporablja 217. člen ZUreP-3. Če se razlaščenec in razlastitveni upravičenec ne sporazumeta o vrnitvi nepremičnine, odloča o tem upravni organ. Če zahtevi ugodí, odloči tudi o vrnitvi nadomestnih nepremičnin ali plačilu odškodnine z zakonitimi zamudnimi obrestmi. Če je vrednost prej navedenih nepremičnin sporna zaradi povečanja ali zmanjšanja vrednosti, upravni organ napoti stranki na sodišče, ki o plačilu in odmeri odškodnine odloča v nepravdnem postopku (223. člen ZUreP-3). Če se izkaže, da pravica dočasne uporabe iz 220. člena ZUreP-3 ali služnost v javno korist iz 221. člena ZUreP-3 ni več nujno potrebna za izvedbo namena, zaradi katerega je bila ustanovljena, upravni organ na predlog lastnika oziroma upravičenca to pravico ukine z odločbo (224. člen ZUreP-3). Odločba o razlastitvi se na zahtevo razlaščenca odpravi, če razlastitveni upravičenec ne plača ali položi odškodnine oziroma ne zagotovi nadomestne nepremičnine v enem letu po: • izdaji odločbe o sporazumno določeni odškodnini oziroma nadomestilu, • sklenitvi sporazuma pred notarjem ali • pravno močni odločitvi o odmeri odškodnine na sodišču (225. člen ZUreP-3).

2.13 Finančna sredstva zemljiške politike

2.13.1 Komunalni prispevek

- 109** Komunalni prispevek je obvezna dajatev občini, ki jo plača zavezanca ali zavezanec za plačilo komunalnega prispevka zaradi priključitve oziroma uporabe komunalne opreme. Komunalni prispevek je komunalni prispevek za novo komunalno opremo in komunalni prispevek za obstoječo komunalno opremo. Uporaba komunalne opreme je uporaba tiste vrste komunalne opreme, ki jo objekt uporablja, ne da bi se nanjo tudi priključil. Za priključitev na komunalno opremo se šteje tudi posredna priključitev na komunalno opremo preko priključkov obstoječih objektov. Potrebno je opomniti, da je plačilo komunalnega prispevka pogoj za priključitev objekta na posamezno vrsto komunalne opreme oziroma začetek uporabe posamezne vrste komunalne opreme. Pristojni izvajalec gospodarske javne službe priključi objekt na posamezno vrsto komunalne opreme, ko pridobi potrdilo občine o poravnanih obveznostih plačila komunalnega prispevka. Ne glede na navedeno lahko pristojni izvajalec gospodarske javne službe v primeru odmere komunalnega prispevka zaradi izboljšanja opremljenosti zemljišča priključi objekt na komunalno opremo tudi preden so poravnane obveznosti plačila komunalnega prispevka, če se občina in zavezanec dogovorita o drugačnih možnostih plačila komunalnega prispevka. Potrebno je opomniti, da s plačilom komunalnega prispevka niso poravnani stroški graditve tistih delov priključkov, ki so v zasebni lasti. Občina vodi evidenco plačil komunalnih prispevkov 20 let. Za objekt, za katerega je plačan komunalni prispevek, se vodijo najmanj podatki o komunalni opremi, za katero je bil odmerjen komunalni prispevek, ter podatki o površini gradbene parcele, bruto tlorisni površini in namembnosti objekta. Vlada pa podrobneje predpiše vrste objektov, ki so predmet odmere komunalnega prispevka, ter odmero in način izračuna komunalnega prispevka za novo in obstoječo komunalno opremo (226. člen ZUreP-3).
- 110** Komunalni prispevek za novo komunalno opremo je plačilo dela stroškov graditve komunalne opreme. Namenjen je povrnitvi stroškov opremljanja občini. Izračuna se ob upoštevanju obračunskih stroškov nove komunalne opreme na enoto mere iz četrtega odstavka 164. člena ZUreP-3 in meril za odmero komunalnega prispevka za novo komunalno iz petega odstavka 164. člena ZUreP-3. Komunalni prispevek za posamezno vrsto nove komunalne opreme iz programa opremljanja se lahko odmeri, če je zemljišče, na katerem je objekt, za katerega je treba plačati komunalni prispevek, v obračunskem območju tovrstne komunalne opreme. Potrebno je opomniti, da se komunalni prispevek za novo komunalno opremo lahko odmeri le za tisto komunalno opremo, ki je določena v programu opremljanja in: • jo je občina že zgradila oziroma predala v upravljanje v obsegu iz programa opremljanja oziroma v obsegu, ki zagotavlja zavezancem enak raven oskrbe, če 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, ali • je občina še ni zgradila oziroma predala v upravljanje v obsegu iz programa opremljanja, vendar le, če zavezanec in občina skleneta pogodbo o priključitvi v skladu z 239. členom ZUreP-3. Šteje se, da je komunalna oprema iz prve alineje četrtega odstavka 227. člena ZUreP-3 nova in da se zanjo lahko odmerja komunalni prispevek za novo komunalno opremo najpozneje dokler niso izvedene vse prostorske ureditve, ki so s prostorskim izvedbenim aktom načrtovane v območju opremljanja. S plačilom komunalnega prispevka za novo komunalno opremo je zavezancu zagotovljena možnost priključitve na novo komunalno opremo oziroma možnost njene uporabe ali mu je zagotovljeno, da bo ta zgrajena v roku in obsegu v skladu s programom opremljanja ali pogodbo o priključitvi iz 239. člena ZUreP-3 (227. člen ZUreP-3).

- 111** Komunalni prispevek za obstoječo komunalno opremo je prispevek za obremenitev obstoječe komunalne opreme. Za obremenitev obstoječe komunalne opreme štejeta tudi posredna priključitev na obstoječo komunalno opremo prek nove komunalne opreme iz programa opremljanja ali pogodbe o opremljanju in posredna priključitev prek priključkov obstoječih objektov. Komunalni prispevek za obstoječo komunalno opremo se odmerja v območju celotne občine. Potrebno je opomniti, da vključenost zemljišča, na katerem je objekt, za katerega mora zavezanec plačati komunalni prispevek, v oskrbno območje iz osmega odstavka 230. člena ZUreP-3 ni pogoj za odmero komunalnega prispevka za obstoječo komunalno opremo. Komunalni prispevek za obstoječo komunalno opremo se izračuna ob upoštevanju stroškov obstoječe komunalne opreme na enoto mere iz tretjega odstavka 230. člena ZUreP-3 in meril za odmero komunalnega prispevka za obstoječo komunalno opremo iz šestega odstavka 230. člena ZUreP-3. Če se nova komunalna oprema posredno ali neposredno priključuje na obstoječo komunalno opremo oziroma bremeni že zgrajeno komunalno opremo, se zavezancu iz tretjega odstavka 229. člena ZUreP-3 odmeri le pripadajoči del komunalnega prispevka za obstoječo komunalno opremo. S plačilom komunalnega prispevka za obstoječo komunalno opremo je zavezancu zagotovljena možnost priključitve na obstoječo komunalno opremo oziroma možnost njene uporabe. Potrebno je opomniti, da vlada podrobneje predpiše način izračuna pripadajočega dela komunalnega prispevka za obstoječo komunalno opremo iz petega odstavka 228. člena ZUreP-3 (228. člen ZUreP-3).
- 112** Zavezanec za plačilo komunalnega prispevka za novo komunalno opremo je: • lastnik zemljišča, ki je na novo opremljeno s komunalno opremo iz programa opremljanja; • investitor oziroma lastnik objekta, ki se na novo priključuje ali uporablja komunalno opremo iz programa opremljanja, ali • investitor oziroma lastnik objekta, ki se mu povečuje bruto tlorisna površina. Zavezanec za plačilo komunalnega prispevka za obstoječo komunalno opremo je investitor oziroma lastnik: • objekta, ki se na novo neposredno ali posredno priključuje na ali uporablja obstoječo komunalno opremo; • objekta, ki se mu povečuje bruto tlorisna površina, ali • objekta, ki se mu spreminja namembnost. Potrebno je opomniti, da je zavezanec za plačilo komunalnega prispevka za obstoječo komunalno opremo tudi: • zavezanec za plačilo komunalnega prispevka za novo komunalno opremo iz programa opremljanja, če se komunalna oprema iz programa opremljanja neposredno ali posredno priključuje na obstoječo komunalno opremo oziroma bremeni že zgrajeno komunalno opremo; • investitor, ki gradi objekt v območju, ki se opremlja na podlagi pogodbe o opremljanju, če se komunalna oprema, ki je predmet pogodbe o opremljanju, posredno ali neposredno priključuje na obstoječo komunalno opremo oziroma bremeni že zgrajeno komunalno opremo (229. člen ZUreP-3).
- 113** Podlage za odmero komunalnega prispevka za obstoječo komunalno opremo, ki jih sprejme občina z odlokom, so: • stroški obstoječe komunalne opreme, • stroški obstoječe komunalne opreme na enoto mere, • merila za odmero komunalnega prispevka za obstoječo komunalno opremo. Stroški posamezne vrste obstoječe komunalne opreme iz prve alineje prvega odstavka 230. člena ZUreP-3 so dejanski stroški izvedenih investicij oziroma ocenjena vrednost posamezne vrste obstoječe komunalne opreme. Izraženi so v eurih. Stroški posamezne vrste obstoječe komunalne opreme na enoto mere iz druge alineje prvega odstavka 230. člena ZUreP-3 so stroški posamezne vrste obstoječe komunalne opreme, preračunani na kvadratni meter gradbene parcele stavbe in kvadratni meter bruto tlorisne površine objekta. Izraženi so v eurih na kvadratni meter. Navedena obstoječa komunalna oprema je komunalna oprema, ki je zgrajena in predana v upravljanje posameznemu izvajalcu gospodarske javne službe. Med obstoječo komunalno opremo se šteje tudi komunalna oprema za izboljšanje opremljenosti zemljišča iz drugega odstavka 161. člena ZUreP-3. Ne glede na navedeno se med obstoječo komunalno opremo ne šteje komunalna oprema iz petega odstavka 227. člena ZUreP-3. Nadalje je potrebno izpostaviti, da so merila za odmero komunalnega prispevka za obstoječo komunalno opremo: • površina gradbene parcele stavbe, • bruto tlorisna površina objekta, • razmerje med deležem gradbene parcele stavbe in deležem površine objekta, • faktor namembnosti objekta, • prispevna stopnja zavezanca. Potrebno je opomniti, da se podlage določijo ob upoštevanju oskrbnega območja posamezne vrste obstoječe komunalne opreme v celotni občini. Oskrbno območje posamezne vrste obstoječe komunalne opreme so poselitvena območja, na katerih se zagotavlja priključevanje oziroma uporaba posamezne vrste obstoječe komunalne opreme. Oskrbno območje posamezne vrste obstoječe komunalne opreme se opredeli v zgoraj navedenem elaboratu, pri čemer se za vsako vrsto obstoječe komunalne opreme opredeli eno oskrbno območje. Podlage se izdelajo na podlagi elaborata, ki vsebuje grafični in besedilni del ter se izdelata v digitalni in analogni obliki. Ne glede na navedeno elaborata ni treba izdelati, če občina stroške obstoječe komunalne opreme na enoto mere določi tako, da jih povzame iz predpisa iz petega odstavka 231. člena ZUreP-3 (230. člen ZUreP-3).

Kot že navedeno, podlage sprejme občina z odlokom. Odloku se dodeli identifikacijska številka, pod katero se ta akt objavi v prostorskem informacijskem sistemu. Tam se objavi tudi elaborat. Glede

objave odloka se smiselno uporablja 57. člen ZUreP-3, glede osebnih podatkov pa 59. člen ZUreP-3. Potrebno je še opomniti, da mora občina na zahtevo ministrstva temu v 15 dneh po prejemu zahteve posredovati veljavne podlage. Vlada pa podrobneje predpiše vsebino, obliko in način priprave podlag za odmero komunalnega prispevka za obstoječo komunalno opremo in vsebino elaborata iz devetega odstavka 230. člena ZUreP-3 (230. člen ZUreP-3).

- 114** Potrebno je opomniti, da, če občina ne določi podlag za odmero komunalnega prispevka za obstoječo komunalno opremo v skladu s prejšnjim odstavkom, tega odmeri na podlagi nadomestnih podlag za odmero komunalnega prispevka za obstoječo komunalno opremo. Nadomestne podlage za odmero komunalnega prispevka za obstoječo komunalno opremo so: • povprečni stroški obstoječe komunalne opreme na enoto mere (izraženi v eurih na kvadratni meter); • bruto tlorisna površina objekta in površina gradbene parcele stavbe. Komunalni prispevek za obstoječo komunalno opremo se v navedenem primeru izračuna ob upoštevanju povprečnih stroškov obstoječe komunalne opreme na enoto mere iz prve alineje drugega odstavka in meril iz druge alineje drugega odstavka 231. člena ZUreP-3. Ne glede na tretji odstavek 130. člena ZUreP-3 lahko občina določi stroške obstoječe komunalne opreme na enoto mere tako, da povzame povprečne stroške obstoječe komunalne opreme na enoto mere iz prve alineje drugega odstavka 231. člena ZUreP-3 (231. člen ZUreP-3).
- 115** Za odmero komunalnega prispevka je pristojna občina, v kateri je objekt, za katerega se odmerja komunalni prispevek. Komunalni prispevek se odmeri z odmerno odločbo. Ne glede na navedeno je za odmero komunalnega prispevka pristojna tista občina, ki ima v lasti komunalno opremo, na katero se priključuje objekt, če to ni občina, v kateri je objekt. Komunalni prispevek za novo komunalno opremo se odmeri zaradi: • gradnje objekta, • akontacije komunalnega prispevka za novo komunalno opremo, • legalizacije objekta, • naknadne priključitve objekta na novo komunalno opremo iz programa opremljanja. Potrebno je opomniti, da se komunalni prispevek za novo komunalno opremo ne odmerja, če občina z investitorjem sklene pogodbo o opremljanju v skladu s 167. členom ZUreP-3. Komunalni prispevek za obstoječo komunalno opremo se odmeri zaradi: • gradnje objekta, • izboljšanja opremljenosti s komunalno opremo, • legalizacije objekta, • naknadne priključitve na posamezno vrsto obstoječe komunalne opreme (232. člen ZUreP-3).

Kot že navedeno, se komunalni prispevek odmeri z odmerno odločbo. Potrebno je opomniti, da, če se komunalni prispevek za obstoječo komunalno opremo odmerja zaradi gradnje objekta, ki se posredno priključuje na obstoječo komunalno opremo prek nove komunalne opreme iz programa opremljanja, se izda ena odmerna odločba, s katero se odmeri komunalni prispevek za obstoječo in novo komunalno opremo. Zoper odmerno odločbo je dovoljena pritožba, o kateri odloča župan. Rok za odločitev o pritožbi je 30 dni (232. člen ZUreP-3).

- 116** Komunalni prispevek zaradi gradnje objekta se odmeri na zahtevo investitorja. Ne glede na navedeno se komunalni prispevek odmeri po uradni dolžnosti zaradi: • spremembe namembnosti nezahtevnega objekta ali • gradnje enostavne stavbe. Vloga za odmero komunalnega prispevka iz prvega odstavka tega člena vsebuje: • podatke o objektu; • dokončno oziroma pravnomočno gradbeno dovoljenje v skladu s predpisi, ki urejajo graditev; • mnenja pristojnih mnenjedajalcev za priključevanje na komunalno opremo; • projektno dokumentacijo za izvedbo gradnje v skladu s predpisi, ki urejajo graditev, če gre za novogradnjo manj zahtevnega ali zahtevnega objekta; • dokumentacijo za pridobitev gradbenega dovoljenja za nezahteven objekt v skladu s predpisi, ki urejajo graditev, če gre za novogradnjo nezahtevnega objekta; • dokumentacijo za pridobitev gradbenega dovoljenja za spremembo namembnosti v skladu s predpisi, ki urejajo graditev, če gre za spremembo namembnosti objekta. Vlogi se lahko priložijo tudi podatki in dokazila o morebitnih preteklih vlaganjih v komunalno opremo, že poravnanih obveznosti plačila komunalnega prispevka in druga dokumentacija, pomembna za odločitev o odmeri komunalnega prispevka. Rok za izdajo odmerne odločbe je 15 dni od popolne vloge. Potrebno je opomniti, da občina v primeru odmere komunalnega prispevka zaradi gradnje objekta, razen v primeru spremembe namembnosti nezahtevnega objekta in gradnje enostavne stavbe, najpozneje naslednji dan po plačilu komunalnega prispevka v storitvi za elektronsko poslovanje na področju graditve objektov (eGraditev) iz petega odstavka 263. člena ZUreP-3 potrdi plačilo komunalnega prispevka (233. člen ZUreP-3).

Potrebno je opomniti, da v primeru iz prve alineje drugega odstavka 233. člena ZUreP-3 občina odmeri komunalni prispevek po uradni dolžnosti po pravnomočnosti gradbenega dovoljenja za spremembo namembnosti. Če občina komunalnega prispevka ne odmeri v 30 dneh od prejema obvestila o pravnomočnosti gradbenega dovoljenja ali če o pritožbi ni odločeno v roku iz osmega odstavka prejšnjega člena, se šteje, da je komunalni prispevek plačan. V primeru iz druge alineje drugega odstavka 233. člena ZUreP-3 občina odmeri komunalni prispevek po uradni dolžnosti na podlagi prejema obvestila o prijavi začetka gradnje enostavne stavbe v skladu s predpisi, ki urejajo

graditev. Če občina komunalnega prispevka ne odmeri v 30 dneh od prejema obvestila o prijavi začetka gradnje enostavne stavbe ali če o pritožbi ni odločeno v roku iz osmega odstavka prejšnjega člena, se šteje, da je komunalni prispevek plačan (233. člen ZUreP-3)

- 117** Komunalni prispevek zaradi izboljšanja opremljenosti se odmeri, če se zemljišče opremi z dodatno vrsto komunalne opreme, na katero se obstoječi objekt do tedaj ni mogel priključiti oziroma uporaba katere mu ni bila omogočena. Odmeri se po uradni dolžnosti kot komunalni prispevek za obstoječo komunalno opremo, če so izpolnjeni pogoji iz četrtega odstavka 161. člena ZUreP-3. Pri odmeri se podatek o bruto tlorisni površini objekta in namembnosti objekta pridobi iz uradnih evidenc. Če zavezanec dokaže, da je dejanska bruto tlorisna površina objekta manjša od bruto tlorisne površine objekta, navedene v uradnih evidencah, se pri izračunu komunalnega prispevka upošteva bruto tlorisna površina objekta iz elaborata za vpis v uradno evidenco če je vložena popolna vloga za vpis spremembe neto oziroma bruto tlorisne površine objekta v uradno evidenco. Če je v uradni evidenci ali elaboratu za vpis v uradno evidenco naveden podatek o neto tlorisni površini stavbe, se pri odmeri komunalnega prispevka upošteva bruto tlorisna površina stavbe določena kot zmnožek neto tlorisne površine stavbe, pomnožene s faktorjem 1,2. Potrebno je opomniti, da občina pozove zavezanca, naj ji predloži podatke iz tretjega in četrtega odstavka 234. člena ZUreP-3, če ti niso razvidni iz uradne evidence. Komunalni prispevek se lahko odmeri najpozneje v dveh letih od izboljšanja opremljenosti zemljišča ali najpozneje v dveh letih od priključitve objekta na javno omrežje, pri čemer začne rok teči z dnem pridobitve uporabnega dovoljenja, ali z dnem, na katerega je zgrajena komunalna oprema predana v upravljanje, če za gradnjo komunalne opreme ni predpisano gradbeno dovoljenje (234. člen ZUreP-3).
- 118** Akontacija komunalnega prispevka za novo komunalno opremo se odmeri po uradni dolžnosti lastniku urejenega zazidljivega zemljišča v območju opremljanja, ki je opremljeno s komunalno opremo iz programa opremljanja, če je zgrajena ali predana v upravljanje vsa komunalna oprema v obračunskih območjih, kjer leži urejeno zazidljivo zemljišče. Akontacija komunalnega prispevka se lahko odmeri tudi, če urejeno zazidljivo zemljišče še ni vpisano v evidenco stavbnih zemljišč v skladu s tem zakonom. Odmeri se od površine urejenega zazidljivega zemljišča. Potrebno je opomniti, da se plačana akontacija komunalnega prispevka upošteva pri odmeri komunalnega prispevka zaradi gradnje (235. člen ZUreP-3).
- 119** Komunalni prispevek zaradi legalizacije objekta se odmeri na zahtevo investitorja pred izdajo odločbe o legalizaciji ali dovoljenja za objekt daljšega obstoja v skladu s predpisi, ki urejajo graditev. Vloga za odmero komunalnega prispevka zaradi legalizacije objekta se vloži po tem, ko upravni organ, pristojen za gradbene zadeve, potrdi, da so izpolnjeni vsi pogoji za izdajo odločbe o legalizaciji objekta ali dovoljenja za objekt daljšega obstoja v skladu s predpisi, ki urejajo graditev, razen pogoja plačila komunalnega prispevka. Vloga za odmero komunalnega prispevka zaradi legalizacije objekta vsebuje: • podatke o objektu; • dokumentacijo za legalizacijo objekta v skladu s predpisi, ki urejajo graditev; • potrdilo, da so izpolnjeni vsi pogoji za izdajo odločbe o legalizaciji objekta ali dovoljenja za objekt daljšega obstoja v skladu s predpisi, ki urejajo graditev, razen pogoja plačila komunalnega prispevka. Vlogi se lahko priložijo tudi podatki in dokazila o morebitnih preteklih vlaganjih v komunalno opremo, že poravnanih obveznosti plačila komunalnega prispevka in druga dokumentacija, pomembna za odločitev o odmeri komunalnega prispevka. Rok za izdajo odmerne odločbe je 15 dni od popolne vloge. Potrebno je opomniti, da občina najpozneje naslednji dan po plačilu komunalnega prispevka v storitvi za elektronsko poslovanje na področju graditve objektov (eGraditev) iz petega odstavka 263. člena ZUreP-3 potrdi plačilo komunalnega prispevka (236. člen ZUreP-3).
- 120** Komunalni prispevek zaradi priključitve obstoječega objekta se odmeri na zahtevo lastnika objekta, pred priključitvijo obstoječega objekta na novo vrsto komunalne opreme, na katero do tedaj še ni bil priključen, in pri kateri ne gre za izboljšanje opremljenosti zemljišča. Pri odmeri se podatek o bruto tlorisni površini objekta in namembnosti objekta pridobi iz uradnih evidenc. Če zavezanec dokaže, da je dejanska bruto tlorisna površina objekta manjša od bruto tlorisne površine objekta navedene v uradnih evidencah, se pri izračunu komunalnega prispevka upošteva površina objekta iz elaborata za vpis v uradno evidenco, če je vložena popolna vloga za vpis spremembe v uradno evidenco. Če je v uradni evidenci naveden podatek o neto tlorisni površini stavbe, se uporabi četrti odstavek 234. člena ZUreP-3. Potrebno je opomniti, da občina pozove zavezanca, naj ji predloži podatke iz drugega ali tretjega odstavka 237. člena ZUreP-3, če ti niso razvidni iz uradne evidence (237. člen ZUreP-3).
- 121** Občina lahko predpiše možnost obročnega plačevanja komunalnega prispevka v primeru odmere komunalnega prispevka zaradi: • izboljšanja opremljenosti zemljišča, • akontacije komunalnega prispevka za novo komunalno opremo. V primeru obročnega odplačevanja se komunalni prispevek

plača v enakih zaporednih mesečnih obrokih. Občina glede na vrednost odmerjenega komunalnega prispevka predpiše število zaporednih obrokov oziroma najdaljšo dobo odplačevanja in najmanjšo višino posameznega obroka ter pogoje za odobritev obročnega odplačevanja. Pri odmeri komunalnega prispevka zaradi izboljšanja opremljenosti je lahko najdaljša doba odplačevanja 36 mesecev, pri čemer je najmanjši znesek obroka 50 eurov. Ne glede na navedeno lahko občina za socialno šibkejše občane predpiše tudi daljšo dobo odplačevanja in nižji najmanjši znesek obroka. Potrebno je opomniti, da pri odmeri akontacije komunalnega prispevka za novo komunalno opremo je lahko najdaljša doba odplačevanja 24 mesecev, pri čemer je lahko najmanjši znesek obroka 200 eurov (238. člen ZUreP-3).

Zavezanec za plačilo komunalnega prispevka mora v primeru obročnega odplačevanja komunalnega prispevka, to finančno zavarovati, in sicer: • z zastavo premoženja, • zavarovanjem pri zavarovalnici, • bančno garancijo ali • poroštvom. Ne glede na navedeno finančno zavarovanje obročnega odplačevanja komunalnega prispevka zaradi izboljšanja opremljenosti ni potrebno, če znesek, za katerega je odobreno obročno odplačevanje, ne presega 3.500 eurov (238. člen ZUreP-3).

Zavezanec za plačilo komunalnega prispevka vloži vlogo za obročno odplačevanje komunalnega prispevka najpozneje do dne zapadlosti obveznosti plačila komunalnega prispevka. Če zavezanec zamudi s plačilom treh zaporednih obrokov in po opozorilu občine v 30 dneh ne poravnava svojih zapadlih obveznosti, zapadejo v takojšnje plačilo tudi vsi preostali neporavnani obroki komunalnega prispevka, razen če se zavezanec in občina ne dogovorita drugače. Potrebno je opomniti, da če je obročno odplačevanje daljše od 12 mesecev, se zaračunajo obresti. Če občina ne predpiše načina obrestovanja, se zaračunajo obresti po evropski medbančni obrestni meri (238. člen ZUreP-3).

- 122** Zavezanec za plačilo komunalnega prispevka in občina se s pogodbo o priključitvi dogovorita, da bo občina odmerila komunalni prispevek za novo komunalno opremo iz programa opremljanja, še preden bo komunalna oprema zgrajena in predana v upravljanje, in o roku, do katerega bo občina zagotovila opremljanje stavbnih zemljišč. V pogodbi o priključitvi se določijo tudi druge pravice in obveznosti v zvezi s priključevanjem objekta na komunalno opremo iz programa opremljanja. Potrebno je opomniti, da, če občina ne zagotovi opremljanja in ne omogoči priključitve na komunalno opremo v dogovorjenem roku, odgovarja za povzročeno škodo. S sklenjeno pogodbo o priključitvi, investitor pred upravnim organom, pristojnim za gradbene zadeve, izkazuje minimalno komunalno oskrbo objekta v skladu s predpisi, ki urejajo graditev (239. člen ZUreP-3).
- 123** Če se objekt nadomešča zaradi naravne ali druge nesreče, se v obsegu nadomeščenega objekta ne plača komunalni prispevek za obstoječo komunalno opremo, in sicer ne glede na to, ali se objekt zgradi na isti ali drugi lokaciji. Komunalni prispevek za novo in obstoječo komunalno opremo se ne plača za objekte, investitor katerih je občina ali pravna oseba javnega prava, ustanoviteljica katere je občina. Potrebno je opomniti, da, če je občina ali navedena oseba investitor le za del objekta, se oprostitev plačila komunalnega prispevka za novo in obstoječo komunalno opremo upošteva le za ta del objekta (240. člen ZUreP-3). Na tem mestu moramo opomniti na določilo 20. člena ZORZFS, ki določa, da se ne glede na prvi odstavek 240. člena ZUreP-3 v primeru nadomestne gradnje in gradnje nadomestitvenega objekta komunalni prispevek v obsegu nadomeščenega objekta za novo in obstoječo komunalno opremo ne plača. Občina pa lahko ob upoštevanju razvojnih dokumentov predpiše oprostitev plačila komunalnega prispevka za obstoječo komunalno opremo, in sicer: • delno oprostitev do višine 50 odstotkov za posamezne vrste stanovanjskih stavb v skladu s predpisi, ki urejajo klasifikacijo vrst objektov; • delno ali celotno oprostitev za posamezne vrste nestanovanjskih stavb v skladu s predpisi, ki urejajo klasifikacijo vrst objektov; • delno oprostitev do višine 50 odstotkov za prizidavo obstoječega objekta. Potrebno je opomniti, da lahko občina predpiše oprostitev plačila komunalnega prispevka za novo in obstoječo komunalno opremo za stavbe, ki so enostavni objekti in se v skladu s tem zakonom štejejo za pomožne objekte na gradbeni parceli ali pripadajočem zemljišču osnovnega objekta (241. člen ZUreP-3).
- 124** Če investitor plača komunalni prispevek za novo oziroma obstoječo komunalno opremo zaradi gradnje, ne prijavi pa začetka gradnje oziroma mu gradbeno dovoljenje preneha veljati, ni upravičen do vračila komunalnega prispevka. Poravnane obveznosti plačila komunalnega prispevka se investitorju ali njegovemu pravnemu nasledniku upoštevajo pri naslednji odmeri na predmetnem zemljišču ali v funkcionalno zaokroženem območju, v katerem je več med seboj prostorsko in funkcionalno povezanih objektov, če gre za gradnjo v kompleksnih območjih. Potrebno je opomniti, da se navedene poravnane obveznosti upoštevajo največ 20 let od njihovega plačila. Občina pri odmeri komunalnega prispevka upošteva pretekla vlaganja ali že poravnane obveznosti plačila komunalnega prispevka, če gre za odstranitev obstoječega objekta in gradnjo novega objekta na tem zemljišču. Zavezanec za plačilo komunalnega prispevka je, v primeru uveljavljana preteklih vlaganj ali že

poravnanih obveznosti, občini dolžen predložiti vsa zahtevana dokazila o odstranjenem objektu. Občina lahko pri odmeri predpiše delno ali celotno upoštevanje preteklih vlaganj v komunalno opremo oziroma že poravnanih obveznosti plačila komunalnega prispevka za posamezno vrsto komunalne opreme v primeru vlaganja zavezanca ali njegovega pravnega naslednika v izgradnjo posamezne vrste komunalne opreme ali v obliki finančnih ali drugih sredstev. Pri odmeri komunalnega prispevka zaradi izboljšanja opremljenosti zemljišča pa lahko občina določi upoštevanje preteklih vlaganj v individualne sisteme za komunalno samooskrbo. Pri odmeri komunalnega prispevka zaradi legalizacije v primeru izdaje dovoljenja za objekt daljšega obstoja v skladu s predpisi, ki urejajo graditev, se pri objektu, za katerega je bilo pridobljeno gradbeno dovoljenje, vendar je ta zgrajen v nasprotju z njim, upošteva že poravnani komunalni prispevek ali plačilo sorazmernega dela stroškov opremljanja stavbnega zemljišča. Potrebno je še opomniti, da se za objekt, za katerega se šteje, da ima v skladu s 197. členom Zakona o graditvi objektov (Uradni list RS, št. 102/04 – uradno prečiščeno besedilo, 14/05 – popr., 92/05 – ZJC-B, 93/05 – ZVMS, 111/05 – odl. US, 126/07, 108/09, 61/10 – ZRud-1, 20/11 – odl. US, 57/12, 101/13 – ZDavNepr, 110/13, 22/14 – odl. US, 19/15, 61/17 – GZ in 66/17 – odl. US) uporabno dovoljenje, šteje, da ima poravnani komunalni prispevek za komunalno opremo, na katero je objekt priključen, ali mu je omogočena njena uporaba (242. člen ZUreP-3).

- 125** Komunalni prispevek je namenski vir financiranja gradnje komunalne opreme. Občina predpiše komunalni prispevek kot namenski prihodek. Sredstva, zbrana s komunalnimi prispevki, občina uporabi le za gradnjo komunalne opreme v skladu z načrtom razvojnih programov občinskega proračuna (243. člen ZUreP-3).
- 126** Potrebno je še opomniti, da se za začasno uporabo obstoječe komunalne opreme začasne nujne in začasne skladiščne objekte v skladu s predpisi, ki urejajo graditev, odmeri prispevek za začasno uporabo obstoječe komunalne opreme začasne objekte. Za določitev zavezanca za plačilo prispevka začasne objekte se smiselno uporablja prva alineja drugega odstavka 229. člena ZUreP-3. Za odmero prispevka začasne skladiščne objekte se smiselno uporablja trinajsti odstavek 233. člena ali 237. člen tZUreP-3. Za odmero prispevka začasne nujne objekte se smiselno uporablja 237. člen ZUreP-3 (244. člen ZUreP-3).

2.13.2 Taksa za neizkoriščena stavbna zemljišča

- 127** Občina lahko za doseganje racionalne rabe prostora in razvoja stavbnih zemljišč določi območja, v katerih se plačuje taksa na neizkoriščeno stavbno zemljišče (245. člen ZUreP-3). Kot neizkoriščeno stavbno zemljišče se šteje zemljišče: • ki je vpisano v evidenco stavbnih zemljišč kot urejeno zazidljivo zemljišče; • na katerem ni pridobljeno veljavno gradbeno dovoljenje; • ki samo ali skupaj s sosednjimi zemljišči izpolnjuje pogoje glede velikosti gradbene parcele v skladu s prostorskim aktom; • ki je v območju, v katerem se plačuje taksa na neizkoriščeno stavbno zemljišče (246. člen ZUreP-3). Zavezanec za plačilo takse na neizkoriščeno stavbno zemljišče je lastnik zemljišča ali imetnik stavbne pravice na tem zemljišču, ki je v območju plačevanja takse na neizkoriščeno stavbno zemljišče, vpisan v zemljiški knjigi 31. decembra leta, za katero se odmerja taksa na neizkoriščeno stavbno zemljišče (248. člen ZUreP-3). Območje, v katerem se plačuje taksa na neizkoriščeno stavbno zemljišče, določi občina z odlokom na podlagi ciljev in prioriteta prostorskega razvoja občine, kot jih določajo prostorski akti in drugi razvojni dokumenti občine, ter na podlagi trendov prostorskega razvoja in bilance površin. Območje se določi tako, da ga je mogoče grafično prikazati v katastru nepremičnin. Kot že navedeno, se območje določi z odlokom, ki se v postopku priprave javno objavi in obravnava ob smiselni uporabi določb tega zakona, ki urejajo javno objavo osnutka OPN. Potrebno je opomniti, da odlok mora biti uveljavljen pred 1. januarjem leta, za katero se odmerja taksa na neizkoriščeno stavbno zemljišče. Odlok občina v 15 dneh po njegovi uveljavitvi pošlje ministrstvu. Opomnimo še, da območje plačevanja takse na neizkoriščeno stavbno zemljišče se vodi v evidenci stavbnih zemljišč (247. člen ZUreP-3).
- 128** Taksa na neizkoriščeno stavbno zemljišče znaša 0,3 eura na kvadratni meter neizkoriščenega stavbnega zemljišča. Plačuje se letno do 31. marca za preteklo leto (249. člen ZUreP-3). Občina zavezancu odmeri takso na neizkoriščeno stavbno zemljišče z odločbo po uradni dolžnosti. O zemljiščih, za katera se z odločbo določi plačevanje takse na neizkoriščeno stavbno zemljišče, občina vodi javno evidenco, ki je povezljiva z evidenco stavbnih zemljišč (250. člen ZUreP-3). Taksa na neizkoriščeno stavbno zemljišče se ne plačuje za zemljišča v lasti občine in ne plača se za leto, v katerem lastnik nepremičnine ali imetnik stavbne pravice pridobi pravnomočno gradbeno dovoljenje (251. člen ZUreP-3). Potrebno je še opomniti, da taksa na neizkoriščeno stavbno zemljišče pripada proračunu občine, v kateri je zemljišče. Prihodki iz takse so namenski vir občine za financiranje ukrepov zemljiške politike (252. člen ZUreP-3).

2.14 Prenova in urejenost prostora

2.14.1 Ukrepi pri prenovi

129 Lastniki nepremičnin v območju prenove so obvezani izvesti spremembe na svojih nepremičninah v skladu z OPPN, izdelanim za to območje. Občina in lastniki nepremičnin v območju prenove se 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 vloženi 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; • druge medsebojne obveznosti, ki izhajajo iz prenove. Potrebno je opomniti, da, če je lastniku 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 lastnik nepremičnino uporablja za prebivanje in je zaradi prenove to onemogočeno, mora občina njemu in drugim posameznikom, ki imajo prijavljeno stalno prebivališče na naslovu, kjer je onemogočeno prebivanje, in tam tudi dejansko prebivajo, zagotoviti primerno začasno prebivališče. V tem primeru se lastniku ne prizna odškodnina zaradi omejene uporabe nepremičnine. Potrebno je še opomniti, da mora občina po sprejetju OPPN za posege v prostor v okviru projekta prenove zagotoviti transparentno in sprotno obveščanje, usklajevanje, spremljanje in izmenjavo informacij z vsemi udeleženci, vključenimi v prenovi, in širšo javnostjo. Vzpostavi spletno stran, na kateri pregledno predstavi vse podatke, vključno s finančnimi elementi projekta prenove. Zagotovi tudi strokovna pojasnila v zvezi s projektom prenove oziroma informacijsko pisarno, če prenova zadeva več ljudi (253. člen ZUreP-3).

2.14.2 Odreditev vzdrževanja

130 Občina lahko za ohranjanje in izboljšanje urejenosti 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 izvedbenega akta in ustrezno izvedbo posega v prostor tako, da odredi vzdrževanje (255. člen ZUreP-3). Če so na objektih ali zemljiščih, vključno z zasaditvijo teh zemljišč in na drugih sestavinah zemljišč, take pomanjkljivosti, da zaradi izrabljenosti, zastarelosti, vremenskih vplivov, lastnega učinkovanja ali učinkovanja tretjih kvarno vplivajo na urejenost 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 (256. člen ZUreP-3). Potrebno je opomniti, da je kvarni vpliv kombinacija pomanjkljivega stanja nepremičnine in njene lokacije ali namena. Merila za ugotavljanje pomanjkljivega stanja nepremičnine so zlasti: • močno odpadanje zaključnih plasti fasade; • poškodovana streha ali napušč; • poškodbe na fasadi, njena močna onesnaženost ter spremembe njene barve in teksture, zamakanje fasade zaradi poškodb strehe ali napušča; • poškodbe žlebov in neustrezno odvajanje padavinske vode; • poškodbe strešne kritine; • poškodbe stavbnega pohištva (vrat, oken in drugega stavbnega pohištva); • neizvedena ozelenitev okolice objekta; • zaraslo grmičevje, previsoka ali nevzdrževana drevesa in drugo rastje, ki vpliva na rabo sosednjih, zlasti javnih površin, oziroma na podobo varovane kulturne krajine; • neurejena okolica objekta, zlasti neurejeni pomožni objekti, kopičenje odpadkov ter gradbenega in drugega materiala na dvoriščih; • neurejena opuščenost oziroma neaktivna gradbena jama ali gradbišče; • poškodovana urbana oprema (klopi, igrala, ureditve na cestnih postajališčih ipd.). Merila za ugotavljanje lokacije ali namena nepremičnine so merila iz četrtega odstavka 132. člena ZUreP-3 (257. člen ZUreP-3).

Občina odredi vzdrževanje z odločbo, s katero lastnika ali upravljavca nepremičnine zaveže, da v določenem roku izvede vzdrževalna dela, ter določi katera so ta dela in katere so pomanjkljivosti, ki kvarno vplivajo na urejenost naselja ali krajine. Pred izdajo odločbe občina seznaní zavezanca o nameni izdaje odločbe in mu svetuje, kako naj se ukrepi, kot naj bi bili odredeni, izvajajo, ter mu predstavi možnosti sofinanciranja iz proračunskih in drugih sredstev, če zavezanec iz gospodarskih in drugih razlogov takih del ne bi mogel izvesti sam. Opomnimo, da občina in zavezanec lahko skleneta pisni dogovor o izvedbi vzdrževanja, v katerem se lahko dogovorita tudi za finančno soudeležbo občine. Vzdrževalna dela se lahko odredijo, če je izpolnjeno vsaj eno merilo iz drugega odstavka 257. člena ZUreP-3 in vsaj eno merilo iz četrtega odstavka 132. člena ZureP-3. Potrebno je opomniti, da če leži nepremičnina v območju odloka o urejenosti naselij in krajine, se šteje, da je izpolnjeno vsaj eno merilo iz četrtega odstavka 132. člena ZureP-3. 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 postopkom odreditve vzdrževanja ugotovi, da se odreditev nanaša na nepremičnino, ki se v skladu s predpisi, ki urejajo graditev, šteje za nelegalen ali neskladen objekt in je bil zoper njegovega lastnika v skladu s predpisi, ki urejajo graditev, že izrečen inšpekcijski ukrep, občina postopek odreditve vzdrževalnih del prekine, in sicer dokler se tak inšpekcijski ukrep ne izvrši ali ustavi (258. člen ZUreP-3).

2.15 Raba javnih površin in grajeno javno dobro

2.15.1 Splošna in posebna raba javnih površin

131 Splošna raba javnih površin je raba, ki je namenjena prostemu gibanju oseb, predvsem za prehod in dostop do drugih javnih površin, zelenega sistema, bivališč, poslovnih objektov, gospodarske javne infrastrukture in družbene infrastrukture, ter rekreaciji, igri in drugim prostočasnim dejavnostim na prostem. Splošna raba javnih površin v lasti države ali občine se izvaja v skladu z namenom ter pod pogoji in omejitvami, ki jih določa zakon oziroma predpis, izdan na njegovi podlagi. Splošna raba javnih površin v zasebni lasti pa se izvaja v skladu s pravili, ki jih določijo njihov lastnik, ali o katerih se občina ali država z lastnikom dogovori v skladu s pravili civilnega prava. Če se v skladu z ZUreP-3 na javni površini v zasebni lasti vzpostavi grajeno javno dobro, se splošna raba takih javnih površin izvaja v skladu s pravili iz akta iz šestega odstavka 260. člena ZUreP-3. Potrebno je izpostaviti, da lahko občina z odlokom določi javne površine in 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 njeno splošno rabo, ter s katero se na njej omogočajo trajno ali začasno izvajanje gospodarskih in družbenih dejavnosti, izvajanje posegov na objektih, ki mejijo na javno površino, ter drugi posegi in dejavnosti, 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, • izvedba javnih prireditev, • izvedba snemanj, • prirejanje razstav. Potrebno je opomniti, da javne površine lahko pridobijo status grajenega javnega dobra (259. člen ZUreP-3).

2.15.2 Grajeno javno dobro

132 Status grajenega javnega dobra lokalnega pomena se pridobi z ugotovitveno odločbo, ki jo na podlagi sklepa občinskega sveta po uradni dolžnosti izda občinska uprava. Ne glede na navedeno se status grajenega javnega dobra lokalnega pomena za nepremičnine, ki so v območju državnega prostorskega izvedbenega akta, pridobi z ugotovitveno odločbo, ki jo na podlagi sklepa občinskega sveta po uradni dolžnosti izda občinska uprava, po pridobitvi predhodnega soglasja ministrstva, v pristojnost katerega spada prostorska ureditev, načrtovana z državnim prostorskim izvedbenim aktom. Občinski svet sprejme sklep na predlog župana. Predlogu se priložijo navedba pravne podlage, ki določa, da lahko zemljišče, objekt ali njegov del pridobi status grajenega javnega dobra, uporabno dovoljenje, kadar je to predpisano, in izpis iz katastra nepremičnin ali katastra gospodarske javne infrastrukture. Ne glede navedeno občinski upravni organ izda ugotovitveno odločbo po uradni dolžnosti brez sprejetega sklepa občinskega sveta, če je: • nepremičnina, za katero zakon določa, da je grajeno javno dobro, predvidena v DPN, državnem prostorskem ureditvenem načrtu, OPN, OPPN ali prostorskem izvedbenem aktu iz četrtega odstavka 62. člena ZUreP-3, in so ti akti pripravljene tako natančno, da je to nepremičnino mogoče grafično prikazati v katastru nepremičnin; • zanjo pridobljeno uporabno dovoljenje in je evidentirana v katastru nepremičnin ali katastru gospodarske javne infrastrukture; • dano soglasje ministrstva iz drugega odstavka 260. člena ZUreP-3 v primeru grajenega javnega dobra lokalnega pomena za nepremičnine, ki so v območju državnega prostorskega izvedbenega akta. Potrebno je opomniti, da pred izdajo ugotovitvene odločbe občina na nepremičnini pridobi lastninsko ali drugo ustrezno stvarno ali obligacijsko pravico, ki omogoča tako splošno rabo, ki ustreza namenu pridobitve statusa grajenega javnega dobra ali 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, opredelijo splošna raba grajenega javnega dobra, pogoji in omejitve, ki jih iz tega naslova trpi lastnik, odškodnina zaradi omejitve lastninske pravice in vprašanje odgovornosti za škodo, nastalo pri splošni rabi grajenega javnega dobra. Potrebno je opomniti, da ugotovitvena odločba vsebuje tudi navedbo parcelne številke zemljišč, na katerih je zgrajen objekt ali njegov del, in številko objekta ali njegovega dela, ki je pridobil status grajenega javnega dobra lokalnega pomena. Ugotovitvena odločba se vroči z javnim naznanilom. Če občina ni lastnik zemljišča, objekta ali njegovega dela, na katerem se vzpostavi status grajenega javnega dobra, ali če so na tej nepremičnini druge stvarne pravice ali pravice iz zakupne ali najemne pogodbe, se ugotovitvena odločba vroči tudi lastniku, imetniku stvarne pravice, zakupniku ali najemniku. Občinska uprava nato pošlje pravnomočno ugotovitveno odločbo

o pridobitvi statusa grajenega javnega dobra pristojnemu sodišču, ki po uradni dolžnosti vpiše zaznambo o javnem dobru v zemljiško knjigo (260. člen ZUreP-3).

- 133** Zemljišče, objekt ali njegov del, ki ima pridobljen status grajenega javnega dobra, mora njegov lastnik ali upravljavalec vzdrževati v stanju, ki omogoča splošno rabo v skladu z njegovim namenom. V primeru iz šestega odstavka 260. člena ZUreP-3 se občina z lastnikom ali upravljavcem nepremičnine dogovori tudi o vzdrževanju primerne stanja nepremičnine. Potrebno je še opomniti, da na nepremičnini, ki je pridobila status grajenega javnega dobra, ni mogoče pridobiti lastninske ali druge stvarne pravice s priposestvom niti ne more biti predmet izvršbe (261. člen ZUreP-3).
- 134** Status grajenega javnega dobra preneha, če je zemljišče, objekt ali njegov del v celoti uničen in ga ni mogoče obnoviti, zaradi česar je onemogočena njegova splošna raba. Status grajenega javnega dobra lahko preneha tudi, če se uredi zemljišče, zgradi drug objekt ali njegov del z enakim namenom splošne rabe, zaradi česar se lahko odvzame status na prvotnem javnem dobru. Za odvzem statusa grajenega javnega dobra se smiselno uporablja 260. člen ZUreP-3. Potrebno je opomniti, da, če raba grajenega javnega dobra v zasebni lasti preseže namen splošne rabe ter pogoje in omejitve iz akta iz šestega odstavka 260. člena ZUreP-3, lahko lastnik zahteva ali odstop od dogovora in odvzem statusa grajenega javnega dobra ali odškodnino, ali občini predlaga, naj grajeno javno dobro pridobi v last, razen če je to gradbena parcela njegove stavbe (262. člen ZUreP-3).

2.16 Prostorski informacijski sistem

- 135** Ministrstvo za opravljanje nalog države in podporo občinam ter za omogočanje elektronskega poslovanja na področju urejanja prostora in graditve objektov vodi in vzdržuje prostorski informacijski sistem. Prostorski informacijski sistem vsebuje: • podatke o prostorskih aktih, ki se vodijo v zbirki prostorskih aktov; • podatke o graditvi objektov, ki se vodijo v zbirki podatkov o graditvi objektov; • podatke o stavbnih zemljiščih, ki se vodijo v evidenci stavbnih zemljišč; • podatke o poseljenih zemljiščih, ki se vodijo v evidenci dejanske rabe poseljenih zemljišč; • podatke o pristojnostih, ki se vodijo v zbirki območij pristojnosti; • podatke o strokovnih podlagah, ki se vodijo v zbirki strokovnih podlag; • podatke o zbirkah podatkov, ki se vodijo na seznamu zbirk podatkov o pravnih režimih, in tiste podatke o pravnih režimih s seznama zbirk podatkov o pravnih režimih, ki jih upravljavci teh zbirk posredujejo v prostorski informacijski sistem; • podatke o aktih za opremljanje stavbnih zemljišč in odmero komunalnega prispevka, ki se vodijo v zbirki podatkov o aktih za opremljanje stavbnih zemljišč in odmero komunalnega prispevka; • podatke iz sistema spremljanja stanja prostorskega razvoja; • druge podatke za izvajanje ukrepov zemljiške in prostorske politike. Potrebno je opomniti, da so podatki iz prostorskega informacijskega sistema povezani s podatki o nepremičninah. Prostorski informacijski sistem vsebuje prikaz stanja prostora, ki omogoča storitve v zvezi s podatki, ki se uporabljajo v postopkih v skladu s tem zakonom in v skladu s predpisi, ki urejajo graditev. Vsebuje tudi storitve za elektronsko poslovanje na področju prostorskega načrtovanja (ePlan) in graditve objektov (eGraditev) ter storitve za vodenje, vzdrževanje, povezovanje in dostop do podatkov iz drugega odstavka 263. člena ZUreP-3. Za dostop do teh storitev se vzpostavi enotna vstopna točka (263. člen ZUreP-3). Potrebno je še opomniti, da udeleženci pri urejanju prostora v skladu z ZUreP-3, udeleženci pri graditvi objektov in mnenjedajalci v skladu s predpisi, ki urejajo graditev, ter inšpekcijske službe, upravni organi in drugi udeleženci zagotavljajo medopravilnost zbirk podatkov in storitev v zvezi s prostorskimi podatki za vodenje postopkov v skladu z ZUreP-3 in v skladu s predpisi, ki urejajo graditev, ter poslujejo v skladu s predpisom iz šestega odstavka 263. člena ZUreP-3 in ministrstvu zagotavljajo dostop do podatkov (264. člen ZUreP-3).
- 136** Občina za prostorsko načrtovanje, ugotavljanje dejanskega stanja v prostoru in izvajanje ukrepov zemljiške politike vzpostavi evidenco stavbnih zemljišč. Ministrstvo pa zagotovi tehnične pogoje za vodenje zbirke podatkov evidence stavbnih zemljišč na državni ravni. Evidenca stavbnih zemljišč vsebuje podatke o stavbnih zemljiščih, in sicer o pozidanih in nepozidanih stavbnih zemljiščih. Podatki iz evidence stavbnih zemljišč so temeljni podatki za: • načrtovanje namenske rabe prostora oziroma novih stavbnih zemljišč v postopku priprave občinskih prostorskih izvedbenih 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 in za odmero dajatev na stavbnih zemljiščih; • vrednotenje stavbnih zemljišč; • evidentiranje gradbene parcele v katastru nepremičnin. V evidenci stavbnih zemljišč se vodijo: • podatki o območju zemljišča, • podatki o lastnostih zemljišča, • podatki o povezavi z nepremičninami, • drugi podatki, potrebni za vodenje evidence. Potrebno je še opomniti, da se v evidenci stavbnih zemljišč za nepozidana stavbna zemljišča vodijo

tudi podatki o njihovih razvojnih stopnjah v skladu s 151. členom ZUreP-3 in pa tudi podatki o razvrednotenih območjih (267. člen ZUreP-3).

Potrebno je opomniti, da podatke iz evidence stavbnih zemljišč vzdržujejo občine. Podatki se vzdržujejo na podlagi sprememb, ki so posledica sprejetja posamičnih ali splošnih pravnih aktov s področja urejanja prostora, graditve ali javnih financ ali drugih sprememb v prostoru, ki pomenijo tudi spremembo podatkov v evidenci stavbnih zemljišč. Vsako spremembo podatkov mora občina posredovati v evidenco stavbnih zemljišč najpozneje v treh mesecih od njenega nastanka. Ministrstvo za vzdrževanje evidence stavbnih zemljišč občini zagotovi dostop do podatkov o gradbenih parcelah in podatkov iz monitoringa posegov v prostor, opravljenega v skladu z 275. členom ZUreP-3. Občina določi predlog sprememb podatkov v evidenci stavbnih zemljišč in o tem obvesti lastnike nepremičnin: • z javno razgrnitvijo podatkov na sedežu občine ali vaše, krajevne ali četrtne skupnosti in svetovnem spletu, ki ne sme biti krajša od 30 dni, ali • pisnim obvestilom, ki se lastniku nepremičnine pošlje po pošti. Lastnik nepremičnine lahko v času javne razgrnitve podatkov ali v 30 dneh od prejema pisnega obvestila pošlje pripombe k predlogu elektronsko ali po pošti. Pripomba mora biti obrazložena. Občina prouči pravočasno prejete pripombe lastnikov nepremičnin v sodelovanju z občinskim urbanistom, geodetsko upravo in upravno enoto. Utemeljene pripombe upošteva pri pripravi končnega predloga sprememb podatkov v evidenci stavbnih zemljišč in lastnika zemljišča pisno seznanj s stališčem glede pripomb. Če se lastnik nepremičnine ne strinja s stališčem občine, lahko zahteva izdajo odločbe o uvrstitvi zemljišča med poseljena ali nepozidana stavbna zemljišča. Odločbo izda občinski upravni organ. Zoper odločbo sme lastnik nepremičnine v 15 dneh od vročitve vložiti pritožbo (268. člen ZUreP-3).

Če lastnik zemljišča meni, da se podatek iz evidence stavbnih zemljišč na zemljišču v njegovi lasti ne ujema z dejanskim stanjem, lahko vloži pri občini predlog za uskladitev podatkov na njegovem zemljišču z dejanskim stanjem. Občina uskladi podatek z dejanskim stanjem kot spremembo podatkov v evidenci stavbnih zemljišč in o tem obvesti lastnika zemljišča (tehnični postopek uskladitve). Če občina v tehničnem postopku uskladitve predlogu lastnika zemljišča ne ugotovi ali ne ugotovi v celoti, o tem odloči občinski upravni organ z odločbo. Če občina v evidenci stavbnih zemljišč ne uskladi evidentiranega stanja z dejanskim stanjem v 60 dneh po prejemu predloga oziroma o tem ne obvesti lastnika zemljišča, lahko lastnik zemljišča pri občinskem upravnem organu zahteva uvedbo postopka za uskladitev evidentiranega stanja z dejanskim stanjem v skladu s predpisi, ki urejajo splošni upravni postopek (269. člen ZUreP-3).

- 137** Ob navedenem je potrebno opomniti, da so občine tudi upravljavci zbirke podatkov o pravnih režimih. Seznam zbirke podatkov o pravnih režimih vsebuje: • ime zbirke podatkov; • navedbo predpisa, ki določa in podrobneje ureja zbirko podatkov; • podatke o dostopu, uporabi in storitvah v zvezi z zbirko podatkov; • podatke o organu, pristojnem za predpis, ki določa in podrobneje ureja zbirko podatkov; • podatke o upravljavcu zbirke podatkov; • dogovore s posameznimi upravljavci zbirke podatkov (273. člen ZUreP-3).

2.17 Sistem spremljanja stanja prostorskega razvoja

- 138** Za ugotavljanje stanja in trendov prostorskega razvoja ministrstvo v okviru prostorskega informacijskega sistema vzpostavi sistem spremljanja stanja prostorskega razvoja, ki na podlagi izbranih kazalnikov omogoča vrednotenje doseganja ciljev na področju prostorskega razvoja in pripravo poročila o prostorskem razvoju (277. člen ZUreP-3). Lokalne skupnosti vsaka štiri leta pripravijo poročilo o prostorskem razvoju v njihovem območju, v katerem prikažejo analizo stanja in smernic prostorskega razvoja občine, analizo izvajanja občinskih prostorskih aktov in predloge za prilagoditev občinskih prostorskih aktov ter 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. (278. člen ZUreP-3)

2.18 Informacije s področja urejanja prostora

2.18.1 Lokacijska informacija

- 139** Lokacijska informacija vsebuje podatke o namenski rabi 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 nepozidanega stavbnega zemljišča; • podatek o tem, ali je nepozidano stavbno zemljišče v območju plačevanja takse za neizkoriščeno stavbno zemljišče; • podatek o prostorskih aktih in prostorskih aktih

ali njihovih spremembah v pripravi; • podatke o pravnih režimih; • podatke o začasnih ukrepih; • podatek o tem, ali je zemljišče v območju, kjer je treba pridobiti soglasje za spreminjanje meje parcele; • podatek o tem, ali je zemljišče v območju predkupne pravice občine ali države. Lokacijski informaciji se lahko priloži tudi kopija grafičnega dela prostorskega akta. Če v območju ali parceli, na katero se nanaša lokacijska informacija, velja DPN, in občina namenske rabe prostora še ni določila v skladu z njim, se to posebej navede v lokacijski informaciji. Lokacijsko informacijo izda občina na podlagi zahtevka, iz katerega je razvidno, katere vsebine iz prvega odstavka 279. člena ZUreP-3 mora vsebovati lokacijska informacija. Ima naravo potrdila iz uradne evidence in se izda v skladu s predpisi, ki urejajo upravni postopek proti plačilu upravne takse, pri čemer se šteje, da parcele v eni katastrski občini predstavljajo en zahtevek. En zahtevek lahko obsega največ deset parcel (279. člen ZUreP-3).

2.18.2 Potrdilo o pogojih za spreminjanje meje parcele

140 Potrdilo o pogojih za spreminjanje meje parcele izda občina in ima naravo potrdila iz uradne evidence ter se izda v skladu s predpisi, ki urejajo upravni postopek proti plačilu upravne takse. Potrdilo o pogojih za spreminjanje meje parcele vsebuje podatke o namenski rabi prostora, tiste določbe prostorskega izvedbenega akta, ki so pomembne za spreminjanje meje parcele, in navedbo začasnega ukrepa prepovedi spreminjanja meje parcele, če je ta vzpostavljen. Potrdilo se priloži tudi kopija grafičnega prikaza prostorskega izvedbenega akta (280. člen ZUreP-3).

2.19 Izvajanje posegov v prostor

2.19.1 Pogoji za izvedbo posega v prostor

141 Za izvedbo gradbenega posega, za katerega gradbeno dovoljenje v skladu s predpisi, ki urejajo graditev, ni potrebno, ali izvedbo negradbenega posega lahko investitor pri občini pridobi pogoje za njegovo izvedbo. Pogoji veljajo tri mesece od dneva izdaje. Potrebno pa je opomniti, da lahko občina z odlokom, določi višino takse za izdajo navedenih pogojev (283. člen ZUreP-3).

2.19.2 Priglasitev posega v prostor

142 Občina lahko zahteva priglasitev izvedbe negradbenih posegov in izvedbe gradbenih posegov, za katere gradbeno dovoljenje v skladu s predpisi, ki urejajo graditev, ni potrebno, in k priglašenemu posegu v prostor izda soglasje. Soglasje k priglašenemu posegu v prostor se izda v skladu s predpisi, ki urejajo upravni postopek proti plačilu upravne takse. Občina z odlokom določi, za katere posege v prostor oziroma v katerih območjih v občini je priglasitev potrebna. Soglasje izda k priglašenemu posegu v prostor, če je ta v skladu s pravili in akti iz prve do tretje alineje prvega odstavka 282. člena ZUreP-3. Rok za izdajo soglasja je 15 dni. Če soglasje v tem roku ni izdano se šteje, da je priglašen poseg v skladu s pravili in akti iz prve do tretje alineje prvega odstavka 282. člena ZUreP-3. Potrebno je opomniti, da če sorodni predpisi določajo, da je treba za izvedbo navedenih posegov pridobiti soglasje, dovoljenje ali drugo odobritev, in je za izdajo takega akta pristojna občina, ki je za tak poseg predpisala tudi priglasitev, se ne izda ločeno, temveč kot del soglasja iz tretjega odstavka 284. člena ZUreP-3. Ne glede na navedeno, je obvezna priglasitev gradbenih posegov, za katere gradbeno dovoljenje v skladu s predpisi, ki urejajo graditev, ni potrebno, če ti predpisi določajo, da je: • pred njihovo izvedbo treba pridobiti mnenje občine o njihovi skladnosti s prostorskim aktom ali • treba prijaviti začetek njihove gradnje in je pristojni organ za evidentiranje te prijave občina. V navedenem primeru se ne glede na predpise, ki urejajo graditev, kot mnenje občine oziroma kot evidentiranje prijave začetka gradnje šteje soglasje k priglašenemu posegu v prostor. Potrebno je še opomniti, da soglasje k priglašenemu posegu v prostor neha veljati, če investitor ne začne z izvedbo priglašenega posega v prostor v šestih mesecih po pravnomočnosti soglasja (284. člen ZUreP-3).

2.20 Nadzor

143 Občinska inšpekcija je pristojna za inšpekcijski nadzor nad: • skladnostjo izvajanja vseh negradbenih posegov v prostor z neposredno uporabnimi temeljnimi pravili urejanja prostora v skladu s tem zakonom, s podrobnejšimi pravili urejanja prostora iz drugega odstavka 15. člena ZUreP-3 in z občinskim prostorskim izvedbenim aktom; • priglasitvijo nameravane izvedbe posega v prostor, kadar je ta predpisana, in izvajanjem posegov v prostor v skladu z njo; • delom občinskega urbanista v skladu s šestim, sedmim in osmim odstavkom 46. člena ZUreP-3; • priklopom objektov na posamezno vrsto komunalne opreme brez poravnanih obveznosti komunalnega prispevka in priklopom začasnih objektov na posamezno vrsto komunalne opreme brez poravnanih obveznosti prispevka začasne objekte (285. člen ZUreP-3).

Ključne besede

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

Uporabljene kratice

ZUreP-3 - Zakon o urejanju prostora /ZUreP-3/ (Uradni list RS, št. 199/21, 18/23 – ZDU-10, 78/23 – ZUNPEOVE, 95/23 - ZIUOPZP)

Viri

Ustava in zakoni

Ustava Republike Slovenije /Ustava RS/ (Uradni list RS, št. 33/91-I, 42/97 – UZS68, 66/00 – UZ80, 24/03 – UZ3a, 47, 68, 69/04 – UZ14, 69/04 – UZ43, 69/04 – UZ50, 68/06 – UZ121,140,143, 47/13 – UZ148, 47/13 – UZ90,97,99, 75/16 – UZ70a in 92/21 – UZ62a).

Zakon o urejanju prostora /ZUreP-3/ (Uradni list RS, št. 199/21, 18/23 – ZDU-10, 78/23 – ZUNPEOVE, 95/23 - ZIUOPZP).

Zakon o obnovi, razvoju in zagotavljanju finančnih sredstev /ZORZFS/ (Uradni list RS, št. 131/23).

Podzakonski predpisi

Pravilnik o podlagah za odmero komunalnega prispevka za obstoječo komunalno opremo na osnovi povprečnih stroškov opremljanja stavbnih zemljišč s posameznimi vrstami komunalne opreme (Uradni list RS, št. 66/18 in 199/21 – ZUreP-3).