

1 Zakon o urejanju prostora /ZUreP-1/

1.1 Uvodna pojasnila

Zakon o urejanju prostora /ZUrep-1/ (Uradni list RS, št. 110/2002 (8/2003 - popr.), 58/2003 (8/2003 - popr.)) ureja prostorsko načrtovanje in uveljavljanje prostorskih ukrepov za izvajanje načrtovanih prostorskih ureditev, zagotavljanje opremljanja zemljišč za gradnjo ter vodenje sistema zbirk prostorskih podatkov. Ob navedenem določa tudi pogoje za opravljanje dejavnosti prostorskega načrtovanja in določa prekrške v zvezi z urejanjem prostora in opravljanjem dejavnosti prostorskega načrtovanja. *(1. člen)*

a) Način pridobitve strokovnih rešitev

V skladu z ZUrep-1 se lahko strokovne rešitve prostorske ureditve, ki jo obravnava prostorski akt, pridobijo z izdelavo več variantnih rešitev. Variantne rešitve lahko izdelata en ali več različnih načrtovalcev. Izdelane morajo biti tako, da je možna njihova medsebojna primerjava. Variantne rešitve niso obvezne za strategijo prostorskega razvoja občine, razen urbanističnih in krajinskih zasnov ter za prostorski red občine. Ob navedenem se lahko variantne rešitve pridobijo tudi z natečajem. Slednji se izvede po postopku, ki ga določajo predpisi o graditvi objektov. Izbrana strokovna rešitev je podlaga za pripravo prostorskega akta. *(30. člen)*

b) Posebne določbe pri pripravi in sprejemu občinskega lokacijskega načrta

V skladu z ZUrep-1 mora pripravljavec občinskega lokacijskega načrta pisno ali z javnim naznanilom obvestiti lastnike nepremičnin na območju lokacijskega načrta o javni razgrnitvi in javnih obravnavah lokacijskega načrta ter jih pred obravnavo predloga lokacijskega načrta na občinskem svetu pisno seznaniti s stališči do morebitnih njihovih pripomb in predlogov. Stališča do pripomb in predlogov lastnikov nepremičnin na območju občinskega lokacijskega načrta mora pripravljavec občinskemu svetu posebej obrazložiti in utemeljiti. ZUrep-1 določa, da lahko odlok o občinskem lokacijskem načrtu določi tudi velikost odstopanj od funkcionalnih, oblikovalskih in tehničnih rešitev, ki so dopustna pri pripravi projekta za pridobitev gradbenega dovoljenja po predpisih o graditvi objektov, če se z novimi rešitvami v okviru odstopanj ne spreminja načrtovani videz območja, poslabšajo bivalni in delovni pogoji ter vplivi na okolje na območju lokacijskega načrta oziroma na sosednjih območjih ter da niso v nasprotju z javno koristjo. *(77. člen)*

c) Prostorski ukrepi

Začasni ukrepi za zavarovanje urejanja prostora

ZUrep-1 določa, da lahko občinski svet z odlokom za določeno območje sprejme začasne ukrepe za zavarovanje urejanja prostora (začasni ukrep), če obstaja utemeljena nevarnost, da bo sicer izvedba prostorske ureditve onemogočena ali močno otežena oziroma da se bodo bistveno zvišali stroški njene izvedbe, ali da bodo za njeno izvedbo potrebni znatno povečani posegi v pravice in pravne koristi lastnikov nepremičnin in drugih prizadetih subjektov.

V skladu z ZUrep-1 se lahko začasni ukrepi sprejmejo za območje: **1.** prostorske ureditve, za katero še ni sprejet državni lokacijski načrt; **2.** širitve naselja, ki še ni določeno s strategijo prostorskega razvoja občine; **3.** prostorske ureditve, za katero še ni sprejet občinski lokacijski načrt. (80. člen)

d) Zakonita predkupna pravica občine

Občina lahko z odlokom določi območje predkupne pravice občine na nepremičninah na celotnem območju poselitve in na območju obstoječih oziroma predvidenih infrastrukturnih omrežij in objektov izven poselitvenih območij ali na delu teh območij, če ni z ZUrep-1 določeno drugače. Območje predkupne pravice mora biti določeno tako natančno, da je mogoče mejo območja prikazati v zemljiškem katastru in jo določiti v naravi. (85. člen)

V skladu z ZUrep-1 je predkupna pravica občine izključena: **1.** če lastnik proda ali podari nepremičnino svojemu zakoncu ali osebi, s katero živi v zunajzakonski skupnosti, oziroma svojemu sorodniku v ravni vrsti, posvojitelju ali posvojencu; **2.** če je kupec država, oseba javnega prava, ki jo je ustanovila država, ali izvajalec državne javne službe, kakor tudi investitor infrastrukture (iz 91. člena ZUrep-1). (86. člen)

ZUrep-1 določa, da mora lastnik nepremičnine na območju predkupne pravice pred sklenitvijo kupoprodajne pogodbe pridobiti potrdilo občine, da na nepremičnini ne uveljavlja predkupne pravice. Če občina potrdila ne izda v 15 dneh od vložitve zahteve, se šteje, da predkupne pravice ne uveljavlja. (87. člen)

e) Komasacija

Komasacija se uvede na podlagi sprejetega programa priprave lokacijskega načrta z namenom, da se z novim lastniškim stanjem omogoči racionalno načrtovanje in izvedba z občinskim lokacijskim načrtom predvidene prostorske ureditve. (115. člen) Komasačijo uvede za urejanje prostora pristojni občinski upravni organ s sklepom. Zoper sklep je dovoljena pritožba, o kateri odloča župan. Navedeni sklep se vroči vsem strankam v komasacijskem postopku in pristojni geodetski upravi ter objavi na krajevno običajen način. Z izdajo sklepa o uvedbi

komasacijskega postopka so na komasacijskem območju prepovedane gradnje, prepovedan promet z zemljišči, razen prodaje občini ali drugemu udeležencu komasacije, kakor tudi parcelacija, ki ni povezana z izvedbo komasacije. Prodaja zemljišč na komasacijskem območju in z njo povezana parcelacija je dopustna tudi tretjim osebam, če se s tem strinjajo vsi udeleženci komasacije. Ne glede na navedene prepovedi so na komasacijskem območju dovoljena dela za izvajanje gradenj, ki so bile v času njihove uveljavitve že dovoljene z dokončnim gradbenim dovoljenjem oziroma parcelacija obodnih parcel komasacijskega območja. (117. člen)

ZUreP-1 določa, da komasacijski postopek vodi strokovna komisija, ki jo imenuje občinski upravni organ. Komisijo sestavljajo najmanj trije člani, strokovnjaki s pravnega, urbanističnega in geodetskega področja. (119. člen) Če meje obodnih parcel komasacijskega območja niso dokončne ali so v komasacijsko območje vključeni le deli parcel, se po uvedbi komasacijskega postopka najprej uvede postopek za ureditev mej oziroma opravi parcelacija. Postopek ureditve mej in parcelacija se uvede na podlagi odločbe o dovolitvi pripravljanih del, ki jo izda občinski upravni organ. Komasacijski postopek se prekine do ureditve mej oziroma določitve mej v postopku parcelacije s pravnomočno upravno ali sodno odločbo. (121. člen)

Odločbo o novi razdelitvi zemljišč izda občinski upravni organ. Z navedeno odločbo o novi razdelitvi zemljišč se: **1.** določijo nove parcele z mejami, opredeljenimi z zemljiško-katastrskimi točkami in podatki o njihovih lastnikih; **2.** odloči o pripombah in predlogih, danih med javno razgrnitvijo elaborata v komasacijskem postopku; **3.** določijo denarne odškodnine, poračun vrednosti zemljišča in nove služnosti. Služnosti in realna bremena na zemljiščih komasacijskega območja z dnem izdaje odločbe o novi razdelitvi zemljišč ugasnejo, ustanovijo pa se lahko nove, če je to potrebno za normalno rabo zemljišč. Ugasne tudi hipoteka in se vpiše na novem zemljišču, ki ga je dolжник pridobil iz komasacijskega sklada. Zoper navedeno odločbo o novi razdelitvi zemljišč je dovoljena pritožba, o kateri odloča župan. (125. člen)

f) Komunalni prispevek

Komunalni prispevek je plačilo dela stroškov opremljanja zemljišč z lokalno komunalno infrastrukturo, ki ga zavezanec za plačilo komunalnega prispevka plača občini. Komunalni prispevek se določi na podlagi programa opremljanja glede na stopnjo opremljenosti zemljišč s komunalno infrastrukturo in drugo infrastrukturo ter glede na priključno moč in zmogljivost komunalne infrastrukture v poselitvenih območjih. S plačilom komunalnega prispevka občina jamči zavezancu, da mu je omogočen priključek na lokalno komunalno infrastrukturo oziroma da bo ta v določenem roku in obsegu, kot to določa program opremljanja, zgrajena in bo nanjo lahko svoj objekt priključil.

Navedeni komunalni prispevek odmeri pristojni organ občinske uprave z odločbo. Zoper odločbo je dovoljena pritožba, o kateri odloča župan. (143. člen)

ZUreP-1 določa, da je zavezanec za plačilo komunalnega prispevka investitor oziroma lastnik objekta, ki se na novo priključuje na objekte in omrežja lokalne komunalne infrastrukture, ali ki povečuje priključno moč obstoječih priključkov. (144. člen) Ob plačilu komunalnega prispevka ima navedeni zavezanec pravico zahtevati sklenitev pogodbe z občino o medsebojnih obveznostih v zvezi s priključevanjem objekta na lokalno komunalno infrastrukturo. Pogodba vsebuje zlasti rok za priključitev objekta na lokalno komunalno infrastrukturo in tehnične pogoje priključevanja. (145. člen)