



REPUBLIKA SLOVENIJA
MINISTRSTVO ZA OKOLJE IN PROSTOR

Zakon o urejanju prostora (ZUreP-3)

(UL RS, št. 199/21)

Direktorat za prostor,
graditev in stanovanja

januar 2022





REPUBLIKA SLOVENIJA
MINISTRSTVO ZA OKOLJE IN PROSTOR

PRIPRAVILI:

Barbara Radovan

mag. Matija Kralj

Tjaša Remic



REPUBLIKA SLOVENIJA
MINISTRSTVO ZA OKOLJE IN PROSTOR

ZAKON O UREJANJU PROSTORA (ZUREP-3)

Objava:

Uradni list RS št. 199/21

Uveljavitev:

31. december 2021

Začetek uporabe:

1. junij 2022



NAMEN PRIPRAVE ZUREP-3

Izboljšanje tistih področij, ki so se v času izvajanja ZUreP-2 izkazala za potrebna prenove ali nadgradnje.



REPUBLIKA SLOVENIJA
MINISTRSTVO ZA OKOLJE IN PROSTOR

**ZUREP-3 PO STRUKTURI
V CELOTI SLEDI ZAKONU O
UREJANJU PROSTORA (ZUREP-2),
KI SE JE UPORABLJAL OD 1. 6. 2018.**



NAMEN PREDSTAVITVE

V predstavitvi so poudarjene predvsem spremembe, ki jih uvaja oziroma vsebuje ZUreP-3 glede na ZUreP-2.



NOVE, SPREMENJENE ALI DOPOLNJENE REŠITVE:

- temeljnih določb
- državnega prostorskega reda
- udeležencev pri urejanju prostora
- prostorskega načrtovanja
- ukrepov zemljiške politike
- izvajanja posegov v prostor
- inšpekcijskih ukrepov
- prostorskega informacijskega sistema (PIS)



REPUBLIKA SLOVENIJA
MINISTRSTVO ZA OKOLJE IN PROSTOR

TEMELJNE DOLOČBE





NOVI, SPREMENJENI ALI DOPOLNJENI IZRAZI (3. ČLEN):

- dostopnost
- druga gospodarska javna infrastruktura
- drugi akt urejanja prostora
- drugo naselje
- naselje / posamična poselitev
- gospodarska javna infrastruktura
- gradbena parcela / pripadajoče zemljišče objekta
- javna površina
- grajena površina / zelena površina
- grajeno javno dobro
- izjemna krajina
- poseg v prostor
- pomožni objekt
- zeleni sistem / zeleni sistem naselja / zeleni sistem regije



PRISTOJNOSTI UREJANJA PROSTORA (5. ČLEN):

Dodana nova pristojnost države:

- izdajanje mnenj o skladnosti z državnimi prostorskimi izvedbenimi akti v postopkih izdaje gradbenih dovoljenj v skladu s predpisi, ki urejajo graditev

Dodane nove pristojnosti občin:

- 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

Določeno območje na morju, kjer lahko izvajajo naloge iz občinske pristojnosti občine, ki mejijo na vodno zemljišče morja

- t.j. mestna občina Koper ter občine Ankaran, Izola in Piran



NAČELO USKLAJEVANJA INTERESOV (9. ČLEN):

(4) 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.

(Prej: Pri urejanju prostora pristojni državni in občinski organi poleg javnega interesa upoštevajo tudi dovoljen zasebni interes in si prizadevajo za skupno sprejemljivo rešitev, pri čemer ima ob morebitnem konfliktu javni interes prednost pred zasebnim.)

Bistvo / namen spremembe:

- Zaradi nekaj odločitev ustavnega sodišča (OPN Bled, Kranj, Markovci) je dan poudarek na skrbnem tehtanju javnega in zasebnega interesa in vsebinski utemeljitvi odločitve. Slednje je pomembno zlasti v primerih, ko se z uveljavitvijo javnega interesa spremenijo lastnosti konkretne nepremičnine v zasebni lasti.



NAČELO SODELOVANJA JAVNOSTI (11. ČLEN):

(5) Javnost se seznanja ter se ji omogoča vpogled in odzivanje na gradiva v postopki priprave PA preko storitev prostorskega informacijskega sistema (PIS), lahko pa tudi na druge načine, ki omogočajo učinkovito sodelovanje med javnostjo in pripravljavcem PA.

(Prej: Javnost se seznanja ter se ji omogoča vpogled in odzivanje na gradiva v postopki priprave PA preko storitev PIS, lahko pa tudi na druge načine, če tako določa ta zakon)

Bistvo / namen spremembe:

- Pripravljavec (občina/država) mora vedno spoštovati načelo sodelovanja javnosti, ker pa je vsebina PA zelo različna mora sam izbrati za konkreten postopek najprimernejši način.



REPUBLIKA SLOVENIJA
MINISTRSTVO ZA OKOLJE IN PROSTOR

DRŽAVNI PROSTORSKI RED





DRŽAVNI PROSTORSKI RED SESTAVLJAJO (OSTAJA ENAKO):

- temeljna pravila urejanja prostora (nekaj sprememb)
- podrobnejša pravila urejanja prostora
- smernice nosilcev urejanja prostora (nekaj sprememb)
- priporočila za prostorsko načrtovanje, ukrepe zemljiške politike ter primeri dobre prakse



REPUBLIKA SLOVENIJA
MINISTRSTVO ZA OKOLJE IN PROSTOR

DOSTOP DO VSEH SESTAVIN DRŽAVNEGA PROSTORSKEGA REDA

- zagotovi MOP v prostorskem informacijskem sistemu (PIS)



TEMELJNA PRAVILA UREJANJA PROSTORA

- vsa temeljna pravila ostajajo
- dodano eno novo (35. člen)
- večje spremembe v 19., 20., 21., 23., 30. in 33. členu
- ostala le manjše spremembe / dopolnitve



TEMELJNA PRAVILA UREJANJA PROSTORA

Vrednotenje vplivov (19. člen) - spremenjeno

Pomembno: Nove določbe v zvezi s celovito presojo vplivov na okolje (CPVO) in presojo sprejemljivosti na varovana območja. Odločanje o CPVO in sam CPVO (in presoja sprejemljivosti na varovana območja) sta nesamostojna dela postopka priprave prostorskega izvedbenega akta (PIA).



TEMELJNA PRAVILA UREJANJA PROSTORA

Razrešitev nasprotja interesov

(20. člen) (prej: prevlada javne koristi) - spremenjeno

Pomembno: vključeno je razreševanje nasprotja interesov vseh javnih koristi razen koristi ohranjanja narave, ki se izvede v skladu z zakonom o ohranjanju narave.

Postopek ostaja enak.



TEMELJNA PRAVILA UREJANJA PROSTORA

Racionalna raba prostora (21. člen)

– spremenjeno

Pomembno:

- na obstoječih objektih je ne glede na PIA vedno dovoljeno vzdrževanje objekta vključno s toplotnim ovojem ter rekonstrukcija in manjša rekonstrukcija, če se ne spreminja gabarit, oblika, namembnost in zunanji videz objekta
- upoštevati je treba določbe PIA glede obiskovanja objektov ter zahteve glede pridobitve mnenja / soglasja varstva kulturne dediščine



TEMELJNA PRAVILA UREJANJA PROSTORA

Urejanje prostora na območjih z omejitvami (23. člen) – spremenjeno

Pomembno:

- Prepoved izvajanja posegov na telesih odlagališč odpadkov bo urejeno v novem zakonu o varstvu okolja; do tedaj pa je vključeno v prehodno določbo ZUreP-3 (295. člen)



TEMELJNA PRAVILA UREJANJA PROSTORA

Zagotavljanje zadostnih javnih površin v naseljih (30. člen) - spremenjeno

Pomembno:

- območja zelenih in grajenih javnih površin se ne spreminja v drugo namensko rabo, razen če se v bližini zagotovi enakovredno velika, namenu primerna površina in izboljša dostopnost do teh površin v ureditvenem območju naselja, javna zelena površina pa se vključi v zeleni sistem naselja



TEMELJNA PRAVILA UREJANJA PROSTORA

Druga ureditvena območja (33. člen) – spremenjeno

Pomembno:

- samo v drugem ureditvenem območju, ki je namenjeno izvajanju kmetijske dejavnosti se dopušča tudi stalno bivanje v stanovanjskem objektu, ki ne presega 300 m² BTP, je lastniško povezan s kmetijskim gospodarstvom ter zgrajen po tem ko so pridobljena uporabna dovoljenja za kmetijske objekte in vzpostavljena kmetijska dejavnost



TEMELJNA PRAVILA UREJANJA PROSTORA

Omejitve pri oglaševanju zunaj poselitvenih območij (35. člen) – nov

Pomembno:

- na kmetijskih, gozdnih, vodnih in drugih zemljiščih izven poselitvenih območij je ne glede na PIA prepovedano postavljanje trajnih ali začasnih objektov, naprav ali predmetov za oglaševanje
- začne se uporabljati 1. 1. 2024 (310. člen)



SMERNICE NOSILCEV UREJANJA PROSTORA

- nosilci urejanja prostora pripravijo smernice, ki se po potrditvi Komisije za prostorski razvoj objavijo v PIS
- smernice se uporabljajo (samo) za pripravo prostorskih izvedbenih aktov
- smernice morajo biti strukturirane glede na vrsto PIA za katero se uporabljajo in morajo vsebovati vse podatke nosilca urejanja prostora, ki so potrebni za pripravo PIA
- ni več „splošnih“ in „posebnih“ smernic
- vlada bo z uredbo predpisala vsebino, obliko in način priprave smernic



SMERNICE NOSILCEV UREJANJA PROSTORA

- nosilci urejanja prostora pripravijo smernice v 1 letu po uveljavitvi ZUreP-3 (337. člen)
- do tedaj lahko pripravljavec PIA zaprosi NUP za konkretne smernice v skladu z ZUreP-2



REPUBLIKA SLOVENIJA
MINISTRSTVO ZA OKOLJE IN PROSTOR

UDELEŽENCI PRI UREJANJU PROSTORA





UDELEŽENCI PRI UREJANJU PROSTORA OSTAJAJO ISTI, Z NEKAJ SPREMEMBAMI PRI:

-
- sestavi Komisije vlade za prostorski razvoj
 - nosilci urejanja prostora (NUP) in njihovih nalogah
 - nalogah ministrstva pristojnega za prostor (MOP Direktorat za prostor, graditev in stanovanja)
 - sestavi in nalogah Prostorskega sveta
 - nalogah občinskega urbanista



KOMISIJA VLADE ZA PROSTORSKI RAZVOJ

- člani so po en državni sekretar ministrstev MOP, MKGP, MK, MZI, MZ, MORS, MJU, MGRT
- sej se lahko udeleži tudi predstavnik Prostorskega sveta



NOSILCI UREJANJA PROSTORA (NUP)

- državni in lokalni
- državni NUP so samo ministristva
- lokalni NUP so tisti organi občin, izvajalci javnih služb in nosilci javnih pooblastil, ki so kot NUP določeni z občinskimi predpisi in akti, izdanimi za izvrševanje javnih pooblastil
- pri državnem prostorskem načrtovanju je lokalni NUP samo občina
- sodelujejo pri pripravi prostorskih aktov
- za pripravo prostorskih izvedbenih aktov pripravijo smernice



MINISTRSTVO (MOP DIREKTORAT ZA PROSTOR, GRADITEV IN STANOVANJA)

- državni NUP za področje prostorskega razvoja
- sodeluje z občinami in daje usmeritve in priporočila v zvezi s postopki priprave občinskih PA
- lahko opozori NUP na spoštovanje rokov, predlaga sklic usklajevalnega sestanka več NUP, NUP morajo sodelovati z MOP



PROSTORSKI SVET

- ožja in širša sestava
- ožja sestava – predstojniki posameznih notranjih organizacijskih enot NUP
- širša sestava = ožja sestava + en predstavnik ZAPS, IZS, UI RS, GIS, SOS, ZOS, ZMOS, GZS, OZS, KGZS, NVO s področja prostora, fakultet s področja urejanja prostora in en priznan strokovnjak na povabilo predsednika Prostorskega sveta



OBČINSKI URBANIST

Naloge:

- skrb za pripravo prostorskih aktov
- potrditev mnenja o skladnosti DGD z občinskimi PIA, neposredno uporabnimi temeljnimi pravili urejanja prostora in podrobnejšimi pravili urejanja prostora
- potrditev soglasja k priglašnemu posegu v prostor
- potrditev uporabe kratkega postopka sprememb in dopolnitev OPN ali OPPN in pogojev za uporabo postopka tehnične posodobitve



OBČINSKI URBANIST

- župan lahko za čas trajanj 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
- v prehodnih določbah (335. člen) nekaj sprememb glede pogojev za občinskega urbanista



REPUBLIKA SLOVENIJA
MINISTRSTVO ZA OKOLJE IN PROSTOR

PROSTORSKO NAČRTOVANJE





VRSTE PROSTORSKIH AKTOV (PA):

- ostajajo strateški PA (PSA) in izvedbeni PA (PIA)
- PSA so dokumenti razvojnega načrtovanja v skladu s predpisi s področja javnih financ
- PIA so splošni pravni akti



PROSTORSKI STRATEŠKI AKT:

- Strategija prostorskega razvoja Slovenije
- tematski in regionalni akcijski program
- regionalni prostorski plan
- občinski prostorski plan



PROSTORSKI IZVEDBENI AKTI:

- državni prostorski načrt (DPN)
- uredba o najustreznejši varianti
- državni prostorski ureditveni načrt (prej: uredba o varovanem območju prostorske ureditve državnega pomena)
- občinski prostorski načrt (OPN)
- občinski podrobni prostorski načrt (OPPN)
- odlok o urejenosti naselij in krajine
- lokacijska preveritev (prej: LP ni bila prostorski akt)



OBVEZNE STROKOVNE PODLAGE (1):

- **Za RPP in OPP:** 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
- **Za RPP, OPP in OPN:** za mesta in druga urbana naselja se izdelata urbanistična zasnova; ta se lahko izdelata tudi za druga naselja, v katerih je zaradi posebnega razvojnega interesa ali nasprotujočih si interesov to potrebno
- **Za OPN:** za druga naselja in druga ureditvena območja se izdelata strokovna podlaga, s katero se analizirata stanje in načrtovan prihodnji razvoj in določi ureditveno območje naselja oziroma drugo ureditveno območje. Ta strokovna podlaga se izdelata v vsebini urbanistične zasnove, prilagojene pomembnosti in velikosti naselja in se izdelata ob prvi določitvi ureditvenega območja naselja za drugo naselje (Ob naslednji pripravi OPN se ustreznost strokovne podlage preveri in dopolni, če je to potrebno zaradi načrtovanega razvoja naselja in se bo spremenila meja ureditvenega območja naselja ali drugega ureditvenega območja)



OBVEZNE STROKOVNE PODLAGE (2):

- **Za RPP in OPP:** za posamezna krajinsko zaokrožena območja se 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, ali če se v območju pojavljajo nasprotujoči si interesi v zvezi z rabo prostora
- **za OPN:** če tako določa RPP ali OPP, ali če se izkaže za potrebno ob pripravi sklepa o pripravi OPN

Elaborat ekonomike je sestavni del gradiva za obravnavo OPN in OPPN na občinskem svetu.



CELOVITA PRESOJA VPLIVOV NA OKOLJE (CPVO) IN PRIPRAVA PROSTORSKIH AKTOV (PA):

- v zakonu določeno za katere vrste PA je CPVO **obvezna** (vsi strateški PA, OPN, DPN) in za katere **ni obvezna** (OPPN razen OPPN, ki spreminjajo namensko rabo prostora, odlok o urejenosti naselij in krajine, lokacijska preveritev)
- **v celoti povezana postopka priprave PIA in celovite presoje vplivov na okolje**



VKLJUČEVANJE JAVNOSTI:

- več odgovornosti dane pripravljavcu (občina ali država) glede **načina vključevanja javnosti** – obvezno spoštovati „načelo sodelovanja javnosti“ (11. člen)
- **določeno v katerih fazah je sodelovanje z javnostjo obvezno, način sodelovanja pa izbere pripravljavec; vedno pa tudi preko PIS**



ŠE NEKAJ SPREMEMB:

- spremljajoče gradivo PA (55. člen)
- spremembe pri prostorskih ureditvah državnega pomena (promet / morje / vodna infrastruktura) (53. člen)
- izdelava strokovnih podlag in projektni natečaj ter alternativne oblike natečaja – idejni natečaj, postopke izbora najustreznejše variantne rešitve ali izvedba urbanistično-arhitekturne delavnice (64. člen)



REPUBLIKA SLOVENIJA
MINISTRSTVO ZA OKOLJE IN PROSTOR

PROSTORSKO STRATEŠKO NAČRTOVANJE





PRIPRAVA PROSTORSKIH STRATEŠKIH AKTOV:

Ker gre za pripravo dokumentov razvojnega načrtovanja postopek ni detajlno določen, vendar se vedno:

- pripravijo ustrezne strokovne podlage
- izvede posvetovanje z javnostjo in nosilci urejanja prostora
- izvede CPVO in pred sprejemom pridobi odločitev ministrstva, pristojnega za CPVO, o sprejemljivosti vplivov na okolje



REGIONALNI PROSTORSKI PLAN (RPP):

- pripravljavca RPP izberejo občine v regiji
- pripravljavec zagotovi sodelovanje interdisciplinarne skupine strokovnjakov in izdelovalca RPP
- RPP se sprejmejo najkasneje do 1. 1. 2027 (301. člen)



OBČINSKI PROSTORSKI PLAN (OPP):

- **v postopku priprave (sprememb in dopolnitev) OPN, v katerem se določijo poselitvena območja se mora sprejeti strateški del OPN kot OPP, če pred tem še ni sprejet RPP (305. člen)**



REPUBLIKA SLOVENIJA
MINISTRSTVO ZA OKOLJE IN PROSTOR

DRŽAVNO PROSTORSKO IZVEDBENO NAČRTOVANJE





VRSTE POSTOPKOV:

- **postopek DPN** (umeščanje in načrtovanje ter sprejem DPN)
- **združen postopek** (umeščanje ter sprejem uredbe o najustreznejši varianti + načrtovanje in dovoljevanje ter izdaja celovitega dovoljenja in sprejem uredbe o državnem prostorskem ureditvenem načrtu)
- **delni združen postopek - NOVO** (načrtovanje in dovoljevanje ter izdaja celovitega dovoljenja in sprejem uredbe o državnem prostorskem ureditvenem načrtu)



CELOVITA PRESOJA VPLIVOV NA OKOLJE:

- **v postopku DPN in postopku priprave uredbe o najustreznejši variant se vedno izvede CPVO**
- **CPVO se ne izvede le tedaj, ko je evidentno, da se ne načrtujejo ureditve, ki bi bile poseg v okolje, za katerega je treba izvesti PVO, za katere je zahtevana presoja sprejemljivosti na varovana območja ali ne bodo pomembno vplivala na okolje, in je o tem pripravljavec pridobil mnenje ministrstva, pristojnega za CPVO**



SPREMEMBE V NAČINU PRIPRAVE:

- **projektna skupina (v ožji in širši sestavi)** - nov način sodelovanja vseh udeležencev (pripravljaivec, pobudnik, investitor, izdelovalec PA, nosilci urejanja prostora, pristojen za CPVO)
- **projektna skupina je skupaj z ministrstvom za prostor pripravljavec DPIA**
- **člane imenuje jo minister za prostor na predlog pristojnih organov**
- **mnenja k načrtovani PUDP izda projektna skupina v ožji sestavi, člani pripravijo stališča, ki so podlaga za oblikovanje mnenja**



REPUBLIKA SLOVENIJA
MINISTRSTVO ZA OKOLJE IN PROSTOR

POSTOPEK PRIPRAVE DPN IN
ZDRUŽEN POSTOPEK STA LE
OPTIMIZIRANA, **NOV JE DELNI
ZDRUŽEN POSTOPEK.**



DELNI ZDRUŽEN POSTOPEK:

- obsega samo pripravo dokumentacije ter izdajo celovitega dovoljenja in sprejem državnega prostorskega ureditvenega načrta



DELNI ZDRUŽEN POSTOPEK SE LAHKO IZVEDE ČE JE PUDP:

- že določena z uredbo o najustreznejši varianti (in se ne izvaja združene postopek)
- določena z DPN, pri pripravi dokumentacije pa je treba upoštevati manjša odstopanja
- lokacijsko določena v zakonu ali razvojnem dokumentu države
- nadgradnja, razširitev ali dograditev obstoječe PUDP in je to lokacijsko določeno v razvojnem dokumentu države

IN ČE:

- ni v nasprotju s SPRS, akcijskim programom, RPP ali DPR
- ni treba izvesti CPVO



ŠE NEKAJ SPREMEMB (1):

- pobuda mora biti utemeljena v strateških prostorskih aktih in razvojnih dokumentih s področja, na katerem je podana
- če obstaja le ena izvedljiva varianta je sestavni del pobude študija variant, pobuda pa šteje za predinvesticijsko zasnovo



ŠE NEKAJ SPREMEMB (2):

- v združenem postopku in delnem združenem postopku v fazi priprave dokumentacije, izdaje celovitega dovoljenja in sprejema prostorskega ureditvenega načrta sodelujejo kot NUP mnenjedajalci po GZ-1; če za kakšno področje ni določnega mnenjedajalca pa sodeluje NUP (npr. MKGP za področje kmetijskih zemljišč) (41. člen)



ŠE NEKAJ SPREMEMB (3):

- **začeti postopki priprave DPN se končajo po predpisih po katerih so se začeli (ZUPUDPP, ZUreP-2) lahko pa se nadaljujejo po tem zakonu, če tako predlaga pobudnik; postopek se nadaljuje glede na že opravljena dejanja ter tako, da ne pride do zmanjševanja ravni sodelovanja NUP in javnosti (298. člen)**



OBČINSKO NAČRTOVANJE NA OBMOČJU DRŽAVNIH PIA (89. ČLEN):

- občina lahko pripravi OPPN na območju državnega PIA brez skladnosti OPPN z OPN, vendar skladno z občinskimi strateškimi akti

NAČRTOVANJE PROSTORSKIH UREDITEV SKUPNEGA POMENA (90. ČLEN):

- OPN / OPPN morata pred sprejemom potrditi ministrstvo za prostor in ministrstvo, v katerega pristojnost sodi načrtovana ureditev



REPUBLIKA SLOVENIJA
MINISTRSTVO ZA OKOLJE IN PROSTOR

OBČINSKO PROSTORSKO IZVEDBENO NAČRTOVANJE





OPN - OSNOVNI OBČINSKI PROSTORSKI IZVEDBENI AKT (NI BISTVENIH SPREMEMB)

-
- sprejet za celotno občino
 - določa namensko rabo prostora in prostorske izvedbene pogoje za gradnjo in za izvedbo negradbenih posegov



OPPN – PODROBNEJŠE NAČRTOVANJE KOT Z OPN

OPPN mora biti skladen z OPN, razen če zakon ne določa drugače (52. člen)

Izjeme:

- če občina načrtuje OPPN na območju DPIA (89. člen)
- v OPPN se lahko spremeni namenska raba prostora in prostorski izvedbeni pogoji brez predhodne spremembe OPN na obstoječih stavbnih zemljiščih zaradi izvedbe občinskega ali regionalnega razvojnega projekta v skladu z občinskim ali regionalnim razvojnim programom ali za umestitev naprave za proizvodnjo električne energije iz OVE (130. in 131. člen)

Tak OPPN mora biti skladen s cilji prostorskega razvoja občine (strateški del OPN oz. OPP), pravnimi režimi in varstvenimi usmeritvami.



OPPN ZA UMESTITEV NAPRAVE ZA PROIZVODNJO ELEKTRIČNE ENERGIJE IZ OVE:

-
- v skladu z javnim interesom in cilji prostorskega razvoja občine (strateški del OPN oz. OPP)
 - v skladu z lokalnim energetskega konceptom (LEK)
 - ni v nasprotju s pravnimi režimi
 - prednostno na razvrednotenih območjih
 - če se načrtuje izven ureditvenih območij naselij se mora izdelati krajinska zasnova



SPREMEMBE V POSTOPKU OPN / OPPN

Z zakonom je določeno:

- obvezna izvedba CPVO za OPN (118. člen)
- CPVO se ne izvede za OPPN, razen za tiste OPPN pri katerih se spreminja namenska raba prostora, tistih, ki se načrtujejo na podlagi „starih“ prostorskih aktov (sprejetih na podlagi ZUN in ZUreP) ali se mora zanje izvesti presoja na varovana območja (128. člen)

Občina ne zaproša ministrstva za CPVO za sprejem odločitve glede CPVO ampak je obveznost oziroma neobveznost CPVO določena z ZUreP-3!



SPREMEMBE V POSTOPKU OPN / OPPN

- občina vedno pridobi mnenje ZRSVN o morebitni obveznosti izvedbe presoje na varovana območja po zakonu o ohranjanju narave (118. in 128. člen)
- če občina pripravlja spremembe in dopolnitve OPN in ne načrtuje ureditev, ki bi bile poseg v okolje, za katerega je treba izvesti PVO ali za katere je zahtevana presoja sprejemljivosti na varovana območja ali ne bodo pomembno vplivala na okolje lahko zaprosi ministrstvo za CPVO za mnenje, da CPVO ni treba izvesti



SPREMEMBE V POSTOPKU OPN / OPPN

- ukinjeni obvezni fazi „priprava izhodišč“ in „potrditev OPN na MOP pred sprejemom na občinskem svetu“
- v začetnih fazah oz. pred samim formalnim začetkom priprave OPN ali OPPN (tudi sprememb in dopolnitev OPN ali OPPN) **več interakcij z javnostjo, nosilci urejanja prostora**



SODELOVANJE Z NOSILCI UREJANJA PROSTORA IN MINISTRSTVOM ZA CPVO

-
- smernice NUP so pripravljene v naprej in so objavljene v PIS
 - občina nosilcev urejanja prostora ne zaproša za smernice; če oceni za potrebno se z njimi lahko posvetuje ali jih zaprosi za podrobnejše usmeritve
 - občina lahko zaprosi ministrstvo za CPVO ali NUP, ki sodelujejo pri CPVO, za mnenje o obsegu in natančnosti informacij, ki morajo biti vključene v okoljsko poročilo



SODELOVANJE Z NOSILCI UREJANJA PROSTORA IN MINISTRSTVOM ZA CPVO

- NUP in ministrstvo za CPVO podajo mnenje na osnutek OPN
- občina lahko zaprosi NUP za stališče glede ustreznosti predlaganega načina upoštevanja pripombe prejete v javni razgrnitvi (če pripomba oziroma način upoštevanje pripombe vpliva na področje konkretnega NUP)



SODELOVANJE Z NOSILCI UREJANJA PROSTORA IN MINISTRSTVOM ZA CPVO

- predlog OPN in OP občina objavi v PIS
- občina pozove za dopolnitev mnenja le tistega NUP, kjer oceni da se je predlog glede na osnutek tako spremenil, da bi lahko vplival na njegovo delovno področje; NUP mora predložiti mnenje v 30 dneh; če tega ne stori se šteje da nima pripomb na predlog OPN in OP
- občina ne sme sprejeti OPN prej kot v 15 dneh od objave v PIS



KRATEK POSTOPEK SPREMEMB IN DOPOLNITEV OPN (125. ČLEN)

Dve vrsti kratkega postopka:

- po postopku, ki je v občini določen za sprejem drugih odlokov; SD OPN se objavijo v PIS;
- sprejem SD OPN po postopku, ki je v občini določen za sprejem drugih odlokov; SD OPN se objavijo v PIS in omogoči javnosti dajanje pripomb in predlogov v roku 15 dni



ODLOK O UREJENOSTI NASELIJ IN KRAJINE

Prostorski izvedbeni pogoji 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.



ODLOK O UREJENOSTI NASELIJ IN KRAJINE

Namenjen zlasti regulaciji:

- zunanje videza objektov
- urejanja grajenih in zelenih površin (tudi sečnja dreves)
- obveščanja in oglaševanja
-



POSTOPEK PRIPRAVE ODLOKA O UREJENOSTI NASELIJ IN KRAJINE

- po postopku, ki je v občini določen za sprejetje drugih občinskih odlokov
- osnutek odloka občina objavi v PIS in ga javno obravnava ob smiselni uporabi 122. člena
- občina NUP ne zaproša za mnenja, mora pa pri pripravi odloka seveda upoštevati predpise, ki tam veljajo (npr. s področja varstva kulturne dediščine) in se po potrebi posvetovati
- CPVO se ne izvede (občina ne zaproša ministrstva za CPVO za sprejem odločitve)



LOKACIJSKA PREVERITEV

3 nameni:

- določanje stavbnega zemljišča pri posamični poselitvi z možnostjo preoblikovanja in povečanja za 20% ali max 600 m²
- odstopanja od PIP (prostorskih izvedbenih pogojev) – **samo na območju, ki se ureja z OPN!**
- omogočanje začasne rabe



LOKACIJSKA PREVERITEV SAMO V PREHODNEM OBDOBJU (300. ČLEN)

- za namen odstopanja od PIP na območju, ki se ureja z OPN, se lahko uporabi tudi v postopku legalizacije objekta na stavbnem zemljišču (v času ki ga GZ-1 določa za čas legalizacije)



SPREMEMBE V POSTOPKU LOKACIJSKE PREVERITVE

- občinski urbanist preveri ali je LP skladna z določbami ZUreP-3 in šele po tem občina izda sklep o nadomestilu stroškov LP
- občinski urbanist po pridobitvi mnenj NUP predlaga županu da občinski svet s sklepom lokacijsko preveritev odobri ali zavrne



TEHNIČNA POSODOBITEV (141. IN 142. ČLEN)

- namen je zagotavljanje ažurnosti grafičnega dela PIA (razen LP) s katastrom nepremičnin
- izdelata jo pooblašeni prostorski načrtovalec in pooblašeni inženir geodezije
- lahko se izvede v samostojnem postopku sprememb in dopolnitev PIA ali pa skupaj z vsebinskimi spremembami in dopolnitvami PIA
- prva tehnična posodobitev se izvede za celotno območje PIA



TEHNIČNA POSODOBITEV (305. ČLEN)

- občina mora prvo tehnično posodobitev OPN izvesti najkasneje do 31. 12. 2024 (skupaj z določitvijo poselitvenih območij)



VELJAVNOST OBČINSKIH PROSTORSKIH AKTOV (294. IN 295. ČLEN)

- v veljavi ostanejo vsi OPN in OPPN sprejeti na podlagi ZUreP-1, ZPNačrt in ZUreP-2 ter vsi prostorski izvedbeni načrti (PIN) sprejeti na podlagi ZUN ter zazidalni načrti sprejeti na podlagi ZUPI.



VELJAVNOST OBČINSKIH PROSTORSKIH AKTOV (295. ČLEN)

- „stari“ prostorski akti (prostorske sestavine družbenih planov in PUPi) se lahko uporabljajo najdlje do 31. 12. 2024
- ne smejo se več spreminjati
- lahko se dokončajo samo tisti postopki sprememb in dopolnitev PUP, ki so se začeli pred 31. 12. 2021



PRENEHANJE VELJAVNOSTI PROSTORSKIH AKTOV (340. ČLEN, 4. ODSTAVEK):

- 31. 12. 2024 prenehajo veljati uredbe o prostorskih ureditvenih pogojih za sanacijo degradiranega prostora v občinah Ajdovščina, Brežice, Cerknica, Domžale, Gornja Radgona, Grosuplje, Ilirska Bistrica, Izola, Jesenice, Kočevje, Lenart, Litija, Ljubljana Bežigrad, Center, Moste-Polje, Šiška in Vič-Rudnik, Murska Sobota, Postojna, Piran, Ribnica, Ruše, Sevnica, Slovenske Konjice



REPUBLIKA SLOVENIJA
MINISTRSTVO ZA OKOLJE IN PROSTOR

ZAČASNI UKREPI ZA ZAVAROVANJE UREJANJA PROSTORA





ZAČASNI UKREPI

Lahko se prepove:

- izdajanje gradbenih in uporabnih dovoljenj
- izvajanje trajnih nasadov in negradbenih posegov v prostor
- v primeru državnega prostorskega načrtovanja je lahko začasni ukrep tudi prepoved spreminjanja izvedbene regulacije prostora v občinskih PIA

Med začasnimi ukrepi ni več prepovedi prometa z nepremičninami!



SPREJEM ZAČASNIH UKREPOV

- z odlokom vlade (na podlagi sklepa o pripravi DPN ali sklepa o pripravi dokumentacije)
- z odlokom občinskega sveta (na podlagi sklepa o pripravi OPN ali OPPN)



REPUBLIKA SLOVENIJA
MINISTRSTVO ZA OKOLJE IN PROSTOR

UKREPI ZEMLJIŠKE POLITIKE





UKREPI ZEMLJIŠKE POLITIKE (150. – 262. ČLEN)

Z ukrepi zemljiške politike država in občine izvajajo aktivnosti, ki omogočajo uresničevanje ciljev prostorskega razvoja in usmerjanje razvoja poselitve iz PA.

6 OSNOVNIH
SKLOPOV

Razvoj stavbnih zemljišč

Varovanje zemljišč

Pridobivanje zemljišč in pravic na njih

Finančna sredstva zemljiške politike

Prenova in urejenost prostora

Raba javnih površin in grajeno javno dobro



UKREPI ZEMLJIŠKE POLITIKE:

- **Razvoj stavbnih zemljišč** (razvojne stopnje, opremljanje zemljišč, komasacija)
- **Varovanje zemljišč** (gradbena parcela, soglasje za spreminjanje meje parcele)
- **Pridobivanje zemljišč in pravice na njih** (načrt priskrbe, predkupna pravica, razglasitev)
- **Finančna sredstva zemljiške politike** (komunalni prispevek, taksa na neizkoriščena zemljišča)
- **Prenova in urejenost prostora** (ukrepi pri prenovi, odreditev vzdrževanja)
- **Raba javnih površin in grajeno javno dobro**



EVIDENCA STAVBNIH ZEMLJIŠČ (267. ČLEN) IN DOLOČANJE RAZVOJNIH STOPENJ NEPOZIDANIH STAVBNIH ZEMLJIŠČ (151. – 156. ČLEN)

ESZ je ključna evidenca z informacijami o stavbnih zemljiščih

Področja uporabe:

- prostorsko načrtovanje (bilanca stavbnih zemljišč, spremljanje stanja prostora)
- ekonomika prostora (načrtovanje komunalnega opremljanja in finančno načrtovanje občine)
- podlaga za izvajanje različnih ukrepov zemljiške politike
- večja varnost investorjev
- vrednotenje zemljišč



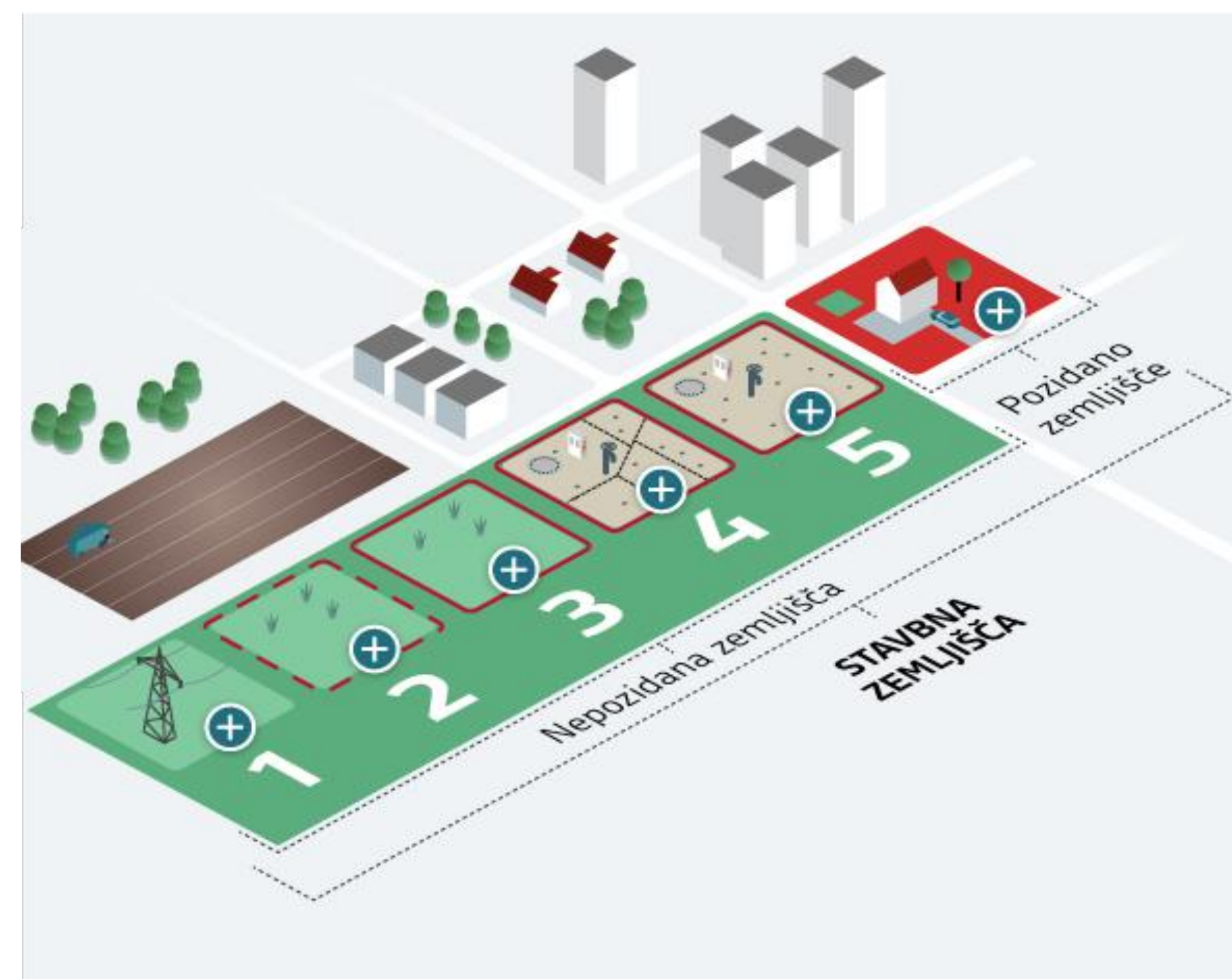
ESZ IN DOLOČANJE RAZVOJNIH STOPENJ NEPOZIDANIH STAVBNIH ZEMLJIŠČ - VZPOSTAVITEV

-
- naloga občin – najkasneje do 31.12.2026 (322. člen)
 - MOP je izvedel množični zajem podatkov o poseljenih zemljišč, kot eno od podlag za vzpostavitev ESZ (dostopno v PIS)
 - MOP zagotovi tehnične pogoje za vodenje ESZ



NEPOZIDANA STAVBNA ZEMLJIŠČA SE RAZVRSTIJO V 5 RAZVOJNIH STOPENJ:

- 1 = nezazidljivo zemljišče
- 2 = prostorsko neurejeno zemljišče
- 3 = neopremljeno ali delno opremljeno zemljišče
- 4 = neurejeno zazidljivo zemljišče
- 5 = urejeno zazidljivo zemljišče





RAZVOJNE STOPNJE NEPOZIDANIH STAVBNIH ZEMLJIŠČ SE DOLOČIJO Z UPOŠTEVANJEM:

-
- regulacije, ki je določena v prostorskih aktih in drugih splošnih aktih
 - opremljenosti z gospodarsko javno infrastrukturo
 - pravnih režimov
 - parcelne strukture
 - dejanskega stanja



NAČRT PRESKRBE S STAVBNIMI ZEMLJIŠČI (198. ČLEN)

Ključni strateški dokument za učinkovito in pregledno načrtovanje ukrepov zemljiške politike

NAČRT
PRESKRBE

Območja opremljanja

Območja predkupne pravice

Območja komasacije

Območja takse za neizkoriščeno zemljišče

Območja soglasja za spreminjanje meje parcele

Območja prenove



NAČRT PRESKRBE S STAVBNIMI ZEMLJIŠČI

- pripravljen na podlagi prostorskih aktov, različnih razvojnih načrtov in drugih strokovnih podlag
- namenjen učinkovitemu in preglednemu načrtovanju ukrepov zemljiške politike v občini ter posledično tudi količinsko in časovno usklajenemu zagotavljanju zemljišč in pravic na njih za prostorski razvoj
- sestavljen je iz grafičnega in tekstualnega dela
- sprejme ga občinski svet s sklepom



OPREMLJANJE STAVBNIH ZEMLJIŠČ (157. IN 162. ČLEN)

- s komunalno opremo - **občina**
- z elektroenergetskim omrežjem - **izvajalec obvezne državne GJS distribucije električne energije** (izjema 162. člen: dogovor med občino in izvajalcem obvezne GJS distribucije električne energije - občina - povrnitev stroškov)

Pomembno: opremljanje zemljišč z drugo gospodarske javno infrastrukturo mora biti izvedeno najkasneje hkrati z opremljanjem s komunalno opremo - **pred sprejetjem programa** opremljanja stavbnih zemljišč občina in izvajalec GJS skleneta dogovor o gradnji druge GJI (roki za izvedbo, prevzem in financiranje)



OPREMLJANJE STAVBNIH ZEMLJIŠČ (157. IN 162. ČLEN)

Gradnja objektov dovoljena **na opremljenih stavbnih zemljiščih**

Neopremljeno zemljišče - gradnja stavb ni dopustna

IZJEME:

- pred ali hkrati z gradnjo se zagotavlja tudi opremljanje stavbnih zemljišč s komunalno opremo in elektroenergetskim omrežjem (**POSZ - občina - pogodba o priključitvi iz 239. člena oziroma pogodba o opremljanju - investitor**)
- samooskrba (dopustna le pod določenimi pogoji 160. člen)



IZBOLJŠANJE OPREMLJENOSTI ZEMLJIŠČA (161. ČLEN)

- zemljišče se dodatno opremi s komunalno opremo, ki je prej ni bilo

Pomembno: za izboljšanje opremljenosti zemljišča se ne štejejo:

- izboljšave, ki so posledica napredka tehnike
- vzdrževanje, obnavljanje ali nadomeščanje obstoječe komunalne opreme, namenjeno nemotenemu delovanju te opreme
- prilagajanje obstoječe komunalne opreme oskrbnim, tehničnim in okoljskim standardom
- odpravljanje pomanjkljivosti na obstoječi komunalni opremi, ki onemogočajo njeno normalno delovanje



OPREMLJENO STAVBNO ZEMLJIŠČE (159. ČLEN)

Urejen dostop do javnega cestnega omrežja in je mogoče izvesti priključke na:

- javno elektroenergetsko omrežje
- javno vodovodno omrežje
- javno kanalizacijsko omrežje

Pomembno: IZJEME - zemljišče se šteje za opremljeno tudi, če:

- ni mogoče izvesti priključka na javno vodovodno oziroma kanalizacijsko omrežje (ni obveznosti priključevanja oziroma GJS ne bo zagotovljena)
- objekt glede na namen za delovanje ne potrebuje javnega elektroenergetskega, vodovodnega ali kanalizacijskega omrežja

merila za določitev **opremljenega nepozidanega stavbnega zemljišča** ter način njihovega določanja in evidentiranja - **PRAVILNIK**



PROGRAM OPREMLJANJA STAVBNIH ZEMLJIŠČ (163. ČLEN) (NI BISTVENIH SPREMEMB)

- POSZ se sprejme s samostojnim odlokom **po uveljavitvi PIA**, ki določa prostorske ureditve v območju opremljanja
- občina ne sprejema POSZ „**na zalogo**“
- vsebina POSZ podrobneje določena v uredbi
- **občina za opremljanje stavbnih zemljišč sklene pogodbe o opremljanju (167. člen) - ne izdelava POSZ**
- roki za izvedbo opremljanja - prve aktivnosti v naslednjem letu po začetku veljavnosti POSZ
- občina na zahtevo ministrstva v 15 dneh po prejemu zahteve predloži veljavne POSZ
- do vzpostavitve storitev za objavo podatkov o POSZ v PIS - občina posreduje POSZ ministrstvu najpozneje v 15 dneh po njegovi uveljavitvi (319. člen)



POGODBA O OPREMLJANJU (167. ČLEN)

Občina je pristojna za opremljanje stavbnih zemljišč - sklenitev pogodbe le v izjemnih primerih in ne kot edina možna rešitev

Pomembno - ključne spremembe glede na ZUreP-2:

- občina za opremljanje zemljišč sklene pogodbo o opremljanju - ne izdelava POSZ - ni odmere KP za novo komunalno opremo
- poleg bančne garancije dopustne tudi druge oblike finančnega zavarovanja
- nižja bančna garancija za zavarovanje dobre izvedbe del in odprave napak v garancijskem roku (20 % - 15%)
- predpisana obvezna predložitev finančne dokumentacije s končnim obračunom pred primopredajo



KOMUNALNI PRISPEVEK (226. – 244. ČLEN)

- Obvezna dajatev občini, ki se jo plača zaradi priključitve oziroma uporabe komunalne opreme
- KP za novo komunalno opremo in KP za obstoječo komunalno opremo
- Pomembno: plačilo KP pogoj za pogoj za priključitev objekta na komunalno opremo - izvajalec GJS pred priključitvijo objekta preveri ali je KP poravnan - prekrški in kazni za izvajalca GJS in njegovo odgovorno osebo (290. člen)
- Pomembno: obveznost vodenja evidence plačil KP (obdobje 20 let)
- v uredba bodo podrobneje predpisani:
 - vrste objektov, ki so predmet odmere KP
 - odmera in način izračuna KP za novo in obstoječo komunalno opremo
 - izračun KP za obstoječo komunalno opremo v primeru priključevanja objektov preko nove komunalne opreme



KOMUNALNI PRISPEVEK ZA NOVO KOMUNALNO OPREMO (1)

- **plačilo dela stroškov graditve komunalne opreme, ki ga zavezanec plača občini**
 - povrnitev stroškov gradnje komunalne opreme
- **podlage za odmero se določijo v POSZ**
- **odmera na obračunskem območju določenem v POSZ**
- **odmera KP za novo komunalno opremo:**
 - komunalna oprema iz POSZ zgrajena oziroma predana v upravljanje
 - komunalna oprema še ni zgrajena oziroma predana v upravljanje - pogoj za odmero sklenjena pogodba o priključitvi iz 239. člena



KOMUNALNI PRISPEVEK ZA NOVO KOMUNALNO OPREMO (2)

Pomembno:

KP za novo komunalno opremo, ki je že zgrajena, se lahko odmerja dokler niso izvedene vse prostorske ureditve, ki so s prostorskim izvedbenim aktom načrtovane v območju opremljanja (227. člen) - do tedaj spremembe in dopolnitve POSZ (165. člen)



KOMUNALNI PRISPEVEK ZA OBSTOJEČO KOMUNALNO OPREMO

- prispevek za obremenitev obstoječe komunalne opreme, ki ga zavezanec plača občini - razširjena reprodukcija
- odmera na območju celotne občine
- podlage za odmero se določijo v odloku o podlagah za odmero komunalnega prispevka za obstoječo komunalno opremo
- Pomembno: občina ne določi podlag za odmero KP za obstoječo komunalno opremo (297. člen) - nadomestna uporaba podlag za odmero KP za obstoječo komunalno opremo (231. člen - državni pravilnik)



ODLOK O PODLAGAH ZA ODMERO KOMUNALNEGA PRISPEVKA ZA OBSTOJEČO KOMUNALNO OPREMO (230. ČLEN) (NI BISTVENIH SPREMEMB)

- vsebina odloka podrobneje določena v uredbi
- Pomembno: ni več pravila, da mora občina sprejeti podlage za odmero KP za obstoječo komunalno opremo najkasneje v 6. mesecih po uveljavitvi OPN
- poenostavitev priprave odloka - uporaba povprečnih stroškov obstoječe komunalne opreme na enoto mere iz državnega pravilnika
- občina na zahtevo ministrstva v 15 dneh po prejemu zahteve predloži veljavne odloke
- do vzpostavitve storitev za objavo podatkov o odlokih v PIS - občina posreduje odlok ministrstvu najpozneje v 15 dneh po njegovi uveljavitvi (319. člen)



VELJAVNOST IN UPORABA PROGRAMOV OPREMLJANJA IN ODLOKOV SPREJETIH PRED ZAČETKOM UPORABE ZUREP-3 (296. ČLEN)

- POSZ izdani na podlagi ZUreP-2 veljajo kot POSZ izdani na podlagi ZUreP-3
- odloki o podlagah za odmero KP za obstoječo komunalno o opremo izdani na podlagi ZUreP-2 veljajo kot odloki o podlagah za odmero KP za obstoječo komunalno o opremo izdani na podlagi ZUreP-3
- Pomembno: 1. 6. 2022 prenehanje veljavnosti POSZ ter odlokov o merilih in odmeri komunalnega prispevka, izdanih na podlagi predpisov veljavnih pred začetkom uporabe ZUreP-2 (296. člen)



ZAVEZANEC ZA PLAČILO KOMUNALNEGA PRISPEVKA (229. ČLEN)

KP za novo komunalno opremo:

- 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
- investitor oziroma lastnik objekta, ki se mu povečuje bruto tlorisna površina

KP za obstoječo komunalno opremo:

- investitor oziroma lastnik objekta, ki se priključuje na ali uporablja obstoječo komunalno opremo (tudi če gre za posredno priključevanje preko nove komunalne opreme)
- investitor oziroma lastnik objekta, ki se mu povečuje bruto tlorisna površina
- investitor oziroma lastnik objekta, ki se mu spreminja namembnost



ODMERA KOMUNALNEGA PRISPEVKA (232. ČLEN)

KP za novo komunalno opremo:

- gradnja objekta
legalizacija objekta
- akontacija KP za novo komunalno opremo
- naknadna priključitev na novo komunalno opremo iz POSZ

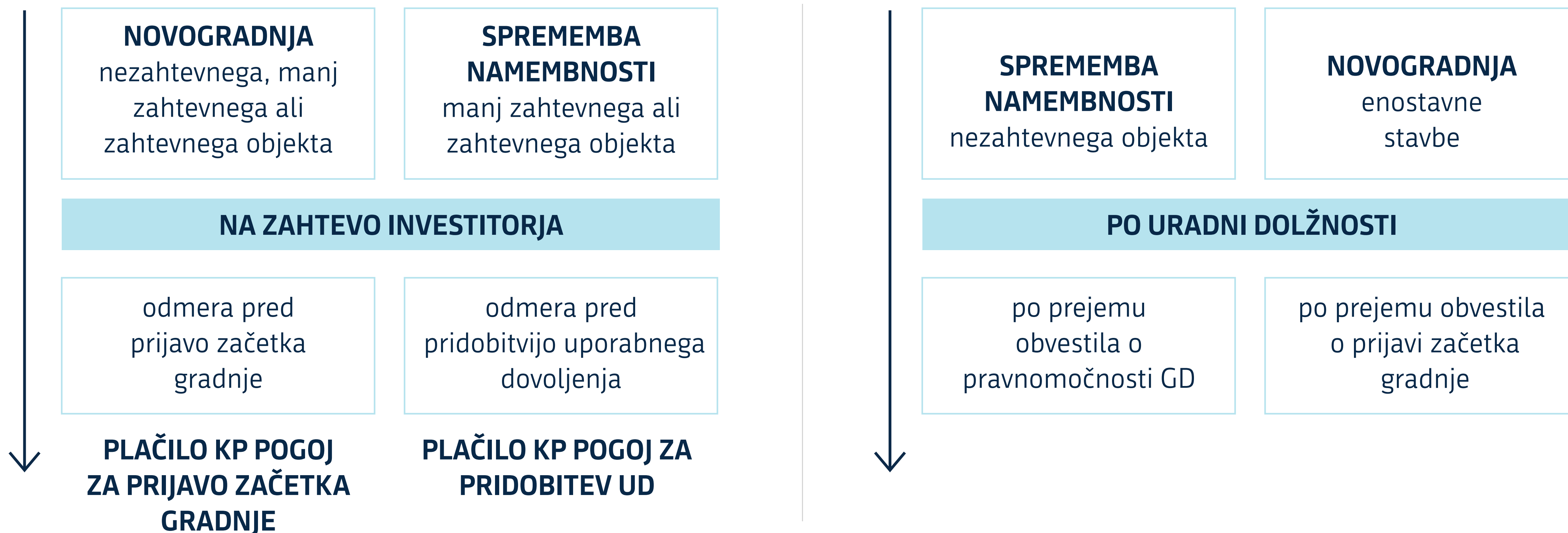
KP za obstoječo komunalno opremo:

- gradnja objekta
legalizacija objekta
- izboljšanje opremljenosti s komunalno opremo
- naknadna priključitev na obstoječo komunalno opremo

Novost: odmera zaradi gradnje in legalizacije objekta - elektronsko poslovanje preko sistema eGraditev (oddaja vloge za odmero in dostop do dokumentacije za odmero)



ODMERA KOMUNALNEGA PRISPEVKA ZARADI GRADNJE OBJEKTA (233. ČLEN) (1)





ODMERA KOMUNALNEGA PRISPEVKA ZARADI GRADNJE OBJEKTA (233. ČLEN) (2)

Odmera na zahtevo investitorja:

- vložitev vloge **v elektronski obliki z prek sistema eGraditev** (možna tudi oddaja v fizični obliki na občino)
- rok za izdajo odmerne odločbe: **15 dni** od popolne vloge
- rok za odločitev o pritožbi: **30 dni** od pritožbe
- o odmeri ali pritožbi ni odločeno v zakonskem roku - plačilo KP ni pogoj za prijavo začetka gradnje/pridobitev uporabnega dovoljenja **(obveznost plačila ostaja!)**

Odmera po uradni dolžnosti:

- rok za izdajo odmerne odločbe: **30 dni** od prejema obvestila o pravnomočnosti GD (sprememba namembnosti nezahtevnega objekta) oziroma od obvestila o prijavi začetka gradnje (enostavne stavbe)
- rok za odločitev o pritožbi: **30 dni** od pritožbe
- o odmeri ni odločeno v zakonskem roku - komunalni prispevek plačan **(ni obveznosti plačila!)**



ODMERA KOMUNALNEGA PRISPEVKA ZARADI GRADNJE OBJEKTA DO VZPOSTAVITVE SISTEMA EGRADITEV (331. ČLEN)

- **Pomembno: do vzpostavitve sistema eGraditev plačilo KP pogoj za izdajo gradbenega dovoljenja**
- KP se odmeri na zahtevo investitorja
- **vloga se v fizični obliki na občino**
- investitor ne obvesti upravnega organa za gradbene zadeve o oddani vlogi za odmero KP - upravni organ za gradbene zadeve seznaniti občino o uvedbi postopka izdaje gradbenega dovoljenja - občina odmeri KP na podlagi obvestila upravnega organa za gradbene zadeve
- predpisana popolnost vloge za odmero
- rok za izdajo odmerne odločbe: **15 dni** od popolne vloge
- rok za odločitev o pritožbi **30 dni** od pritožbe
- o odmeri ali pritožbi ni odločeno v zakonskem roku - plačilo KP ni pogoj za pridobitev gradbenega dovoljenja **(obveznost plačila ostaja!)**



ODMERA KOMUNALNEGA PRISPEVKA ZARADI LEGALIZACIJE OBJEKTA (236. ČLEN)

- na zahtevo investitorja pred izdajo odločbe o legalizaciji ali dovoljenja za objekt daljšega obstoja
- vložitev vloge v **elektronski obliki prek sistema eGraditev** (možna tudi oddaja v fizični obliki na občino)
- **oddaja vloge ko upravni organ za gradbene zadeve potrdi, da so izpolnjeni vsi pogoji za izdajo odločbe o legalizaciji objekta ali dovoljenja za objekt daljšega obstoja razen pogoja plačila komunalnega prispevka**
- rok za izdajo odmerne odločbe: **15 dni** od popolne vloge
- rok za odločitev o pritožbi: **30 dni** od pritožbe
- o odmeri ali pritožbi ni odločeno v zakonskem roku - plačilo KP ni pogoj za izdajo odločbe o legalizaciji objekta ali dovoljenja za objekt daljšega obstoja (**obveznost plačila ostaja!**)



ODMERA KOMUNALNEGA PRISPEVKA ZARADI LEGALIZACIJE OBJEKTA DO VZPOSTAVITVE SISTEMA EGRADITEV (332. ČLEN)

- KP se odmeri na zahtevo investitorja
- **vloga se vloži v fizični obliki na občino**
- investitor ne obvesti upravnega organa za gradbene zadeve o oddani vlogi za odmero KP - upravni organ za gradbene zadeve seznani občino o uvedbi postopka legalizacije - občina odmeri KP na podlagi obvestila upravnega organa za gradbene zadeve
- rok za izdajo odmerne odločbe: **15 dni** od popolne vloge
- rok za odločitev o pritožbi **30 dni**
- o odmeri ali pritožbi ni odločeno v zakonskem roku - plačilo KP ni pogoj za izdajo odločbe o legalizaciji objekta ali dovoljenja za objekt daljšega obstoja (**obveznost plačila ostaja!**)



ODMERA KOMUNALNEGA ZARADI IZBOLJŠANJA OPREMLJENOSTI ZEMLJIŠČA (234. ČLEN)

- odmera po uradni dolžnosti kot komunalni prispevek za obstoječo komunalno opremo
- **Pomembno: odmera najpozneje v dveh letih od izboljšanja opremljenosti zemljišča ali najpozneje v dveh letih od priključitve objekta na javno omrežje**
- podatek o BTP objekta in namembnosti objekta se pridobi iz uradnih evidenc



ODMERA AKONTACIJE KOMUNALNEGA PRISPEVKA ZA NOVO KOMUNALNO OPREMO (235. ČLEN)

- odmeri občina po uradni dolžnosti
- zavezanec: lastnik urejenega zazidljivega zemljišča, ki je opremljeno s komunalno opremo iz programa opremljanja
- osnova za izračun: površina urejenega zazidljivega zemljišča
- **Pomembno: vpis urejenega zemljišča v evidenco stavbnih zemljišč ni pogoj za odmero akontacije**
- upoštevanje plačane akontacije pri odmeri komunalnega prispevka zaradi gradnje (način izračuna predpisan v uredbi)



ODMERA KOMUNALNEGA PRISPEVKA ZARADI PRIKLJUČITVE OBSTOJEČEGA OBJEKTA (237. ČLEN)

-
- odmera na zahtevo lastnika objekta pred priključitvijo obstoječega objekta na novo vrsto komunalne opreme
 - **Pomembno: naknadna priključitev ni izboljšanje opremljenosti**
 - podatek o bruto tlorisni površini objekta in namembnosti objekta se pridobi iz uradnih evidenc



ZAKONSKE OPROSTITVE PLAČILA KOMUNALNEGA PRISPEVKA ZA NOVO IN OBSTOJEČO KOMUNALNO OPREMO (240. ČLEN)

- če se objekt nadomešča zaradi naravne ali druge nesreče (na isti ali drugi lokaciji)
- za objekte katerih investitor je občina ali pravna oseba javnega prava, katerega ustanoviteljica je občina

Pomembno:

- **ni več zakonske oprostitve za GJI (v podzakonskem predpisu bo določeno kateri objekti so predmet odmere KP)**
- ni več zakonske oprostitve za enostavne in nezahtevne objekte



MOŽNE OBČINSKE OPROSTITVE PLAČILA KOMUNALNEGA PRISPEVKA (241. ČLEN)

KP za obstoječo komunalno opremo:

- delna ali oprostitev do višine 50% **za posamezne vrste stanovanjskih stavb (NOVOST)**
- delna ali celotno oprostitev za posamezne vrste nestanovanjskih stavb
- delna oprostitev do višine 50% za prizidavo obstoječega objekta.

KP za novo in obstoječo komunalno opremo:

- **za stavbe, ki so enostavni objekti in se štejejo za pomožne objekte (NOVOST)**

Pomembno: ni več določena obveznost nadomestitve oproščenih sredstev.



UPOŠTEVANJE PRETEKLIH VLAGANJ V KOMUNALNO OPREMO IN ŽE PORAVNANIH OBVEZNOSTI (1)

Pomembno: ukinjeno vračilo KP (242. člen) - upoštevanje poravnanih obveznosti KP pri naslednji gradnji (največ 20 let)

- **do prehoda na nov sistem odmere možno vračilo KP za obstoječo komunalno opremo (333. člen).**
Upravičen investitor, če je plačal KP za objekt, za katerega:
 - GD ni bilo izdano ali je prenehalo veljati
 - **se je GD spremenilo tako, da je KP po spremembi nižji od plačanega KP (NOVO)**
 - ni bila izdana odločba o legalizaciji ali dovoljenje za objekt daljšega obstoja



UPOŠTEVANJE PRETEKLIH VLAGANJ V KOMUNALNO OPREMO IN ŽE PORAVNANIH OBVEZNOSTI (2)

Obvezno upoštevanje preteklih vlaganj in poravnanih obveznosti po zakonu (NOVO):

- v primeru odstranitve obstoječega objekta in gradnje novega objekta
- pri odmeri zaradi legalizacije objekta za katerega je bilo pridobljeno GD, vendar je bil objekt zgrajen v nasprotju z njim

Občina lahko predpiše delno ali celotno upoštevanje preteklih vlaganj in poravnanih obveznosti:

- vlaganja zavezanca v izgradnjo posamezne vrste komunalne opreme ali v obliki finančnih ali drugih sredstev (samoprispevki, lastna gradnja,.....)
- **vlaganja v individualne sisteme za komunalno samooskrbo v primeru odmere zaradi izboljšanja opremljenosti zemljišča (NOVO)**



OBROČNO ODPLAČEVANJE KOMUNALNEGA PRISPEVKA (238. ČLEN) NOVO

- v primeru odmere zaradi **izboljšanja opremljenosti zemljišča in odmere akontacije komunalnega prispevka za novo komunalno opremo**
- občina predpiše število obrokov, najdaljšo dobo odplačevanja, najmanjšo višino posameznega obroka ter pogoje za odobritev obročnega odplačevanja
- odmera zaradi izboljšanja opremljenosti: max. doba odplačevanja 36 mesecev, min. znesek obroka 50 EUR
- odmera akontacije komunalnega prispevka za novo komunalno opremo: max. doba odplačevanja 24 mesecev, min. znesek obroka 200 EUR
- obvezno finančno zavarovanje
- **posebnosti obročnega odplačavanja pri odmeri zaradi izboljšanja opremljenosti**



PRISPEVEK ZA ZAČASNO UPORABO OBSTOJEČE KOMUNALNE OPREME ZA ZAČASNE OBJEKTE (244. ČLEN) NOVO (1)

- plača se za začasno uporabo obstoječe komunalne opreme za **začasne nujne objekte inčasne skladiščne objekte (4. člen GZ-1)**
- zavezanec enak kot pri komunalnem prispevku
- izračun prispevka začasne objekte: BTP začasnega objekta, predvidenen čas postavitve, povprečni stroški obstoječe komunalne opreme na enoto mere iz državnega pravilnika
- pogoj za priključitev začasnega objekta na komunalno opremo oziroma začetek uporabe komunalne opreme (izjemačasni nujni objekti)



PRISPEVEK ZA ZAČASNO UPORABO OBSTOJEČE KOMUNALNE OPREME ZA ZAČASNE OBJEKTE (244. ČLEN) NOVO (2)

- **odmera prispevka začasne skladiščne objekte:**
po uradni dolžnosti po prijavi začetka gradnje (**rok za odmero 30 dni**)
- **odmera prispevka začasne nujne objekte:**
pred priključitvijo
- **pogoj za priključitev začasnega objekta na komunalno opremo oziroma začetek uporabe komunalne opreme (izjema začasni nujni objekti)**
- **plačan prispevek se upošteva pri odmeri KP za obstoječo komunalno opremo zaradi gradnje**



POVZETEK BISTVENIH NOVOSTI NA PODROČJU KOMUNALNEGA PRISPEVKA (1)

- 1. 6. 2022 prenehanje veljavnosti POSZ in odlokov o merilih za odmero komunalnega prispevka sprejetih na podlagi predpisov veljavnih pred začetkom uporabe ZUreP-2
- po vzpostavitvi sistema eGraditev plačilo KP pogoj za prijavo začetka gradnje/pridobitev uporabnega dovoljenja
- preverjanje plačila KP s strani izvajalca GJS - kazenske sankcije
- daljši rok za odločitev o pritožbi na odmerno odločbo (15 dni - 30 dni)
- ni več vračila KP - upoštevanje 20 let (po vzpostavitvi sistema eGraditev)
- prispevek za začasno uporabo obstoječe komunalne opreme začasne objekte



POVZETEK BISTVENIH NOVOSTI NA PODROČJU KOMUNALNEGA PRISPEVKA (2)

-
- odpravljena zakonska oprostitvev za enostavne objekte in nezahtevne pomožne objekte
 - večji nabor možnih občinskih oprostitvev plačila KP
 - upoštevanje preteklih vlaganj v primeru odstranitve obstoječega objekta in gradnje novega objekta na predmetnem zemljišču (100%)
 - pogodba o opremljanju - program opremljanja se ne sprejme
 - odmera akontacije KP za novo komunalno opremo - vpis urejenega zazidljivega zemljišča v evidenco SZ ni več pogoj za odmero
 - predpisana pravila za obročno odplačevanje



UPRAVNA IN POGODBENA KOMASACIJA (168. – 188. ČLEN)

Zložba parcel in njihova ponovna razdelitev tako, da je mogoča izvedba prostorskih ureditve, načrtovanih z OPN ali OPPN.

Primarno – pogodbena, če ta ni mogoča pa upravna.



UPRAVNA KOMASACIJA (171. – 188. ČLEN)

- komasacija se lahko izvaja na podlagi OPN ali OPPN
- večja fleksibilnost določanja komasacijskega območja
- določena vloga občine in komasacijske komisije



UPRAVNA KOMASACIJA (171. – 188. ČLEN)

Postopek komasacije začne občina:

- **po uradni dolžnosti:**
 - **na območju stavbnih zemljišč, kjer parcelna struktura onemogoča izvedbo prostorskih ureditev, predvidenih z OPN ali**
 - **na območju, kjer je bil sprejet OPPN in v dveh letih po sprejemu ni bila izvedena parcela sanacija skladno z načrtoma parcelacije iz OPPN.**
- **na zahtevo lastnikov zemljišč**



GRADBENA PARCELA (190. – 195. ČLEN)

Pozidana zemljišča

Poseljena
zemljišča

Gradbena parcela stavbe

Pripadajoča zemljišča stavb

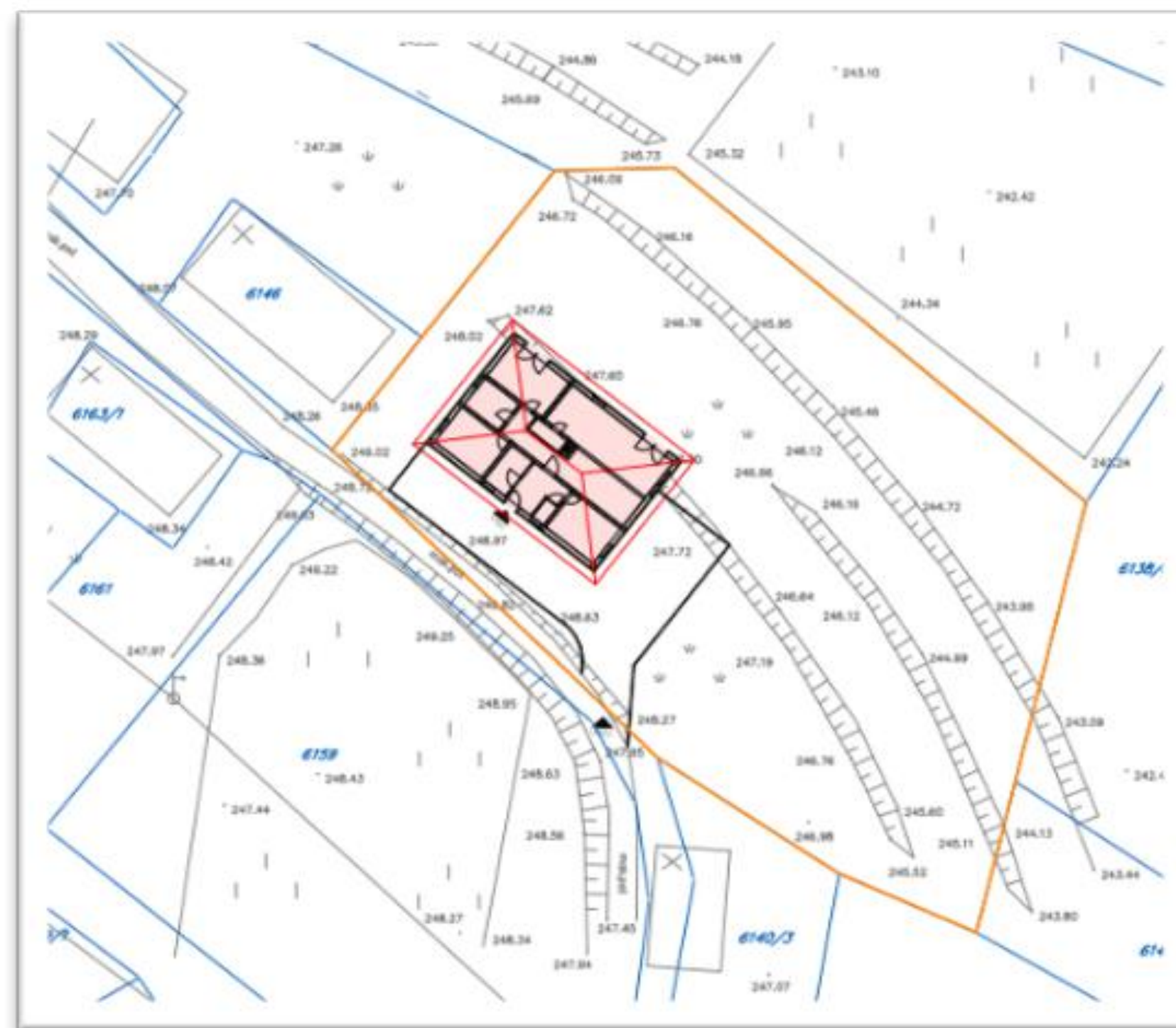
Pripadajoča zemljišča drugih gradbeno
inženirskih objektov

Pripadajoča zemljišča javnih cest in železnic



GRADBENA PARCELA (190. – 195. ČLENA)

- je zemljišče trajno določeno za redno rabo objekta
- obsega zemljišče pod objektom in zemljišče ob objektu





GRADBENA PARCELA (190. ČLEN)

- Gradbena parcela se določa objektom na območju stavbnih zemljišč.
 - Določa se v dokumentaciji DGD.
 - Občina v mnenju k DGD preveri ali so upoštevana pravila, ki jih je glede gradbene parcele določila v OPN ali OPPN.
 - **Sestavljena je lahko:**
 - iz ene ali več parcel,
 - območja stvarne služnosti,
 - območja stavbnih pravic.
-]
- sestavine gradbene parcele
- V gradbeno parcelo se ne všttevajo površine za dostop do nje in izvedba priključkov na GJI.
 - **Skupna gradbena parcela** – če se določa za redno rabo dveh ali več objektov.
 - Investitor mora imeti izkazano pravico graditi na vseh sestavinah gradbene parcele.



GRADBENA PARCELA – SE NE DOLOČA:

- pomožnim objektom
- enostavnim in nezahtevnim objektom
- gradbeno inženirskim objektom, ki so linijski in se gradijo pod zemeljskim površjem ali potekajo nad njim



GRADBENA PARCELA STAVBE – VPIS V URADNE EVIDENCE (OD 1. 1. 2023; 321. ČLEN)

Gradbena parcela **stavbe** se vpiše v kataster nepremičnin z identifikacijsko oznako.

Kdaj?

V postopku izdaje uporabnega dovoljenja.

Identifikacijsko oznako določi upravni organ pristojen za graditev (UE) v uporabnem dovoljenju. Pridobi jo iz prostorskega informacijskega sistema (e-graditev).



GRADBENA PARCELA STAVBE – VPIS V URADNE EVIDENCE – KAKO?

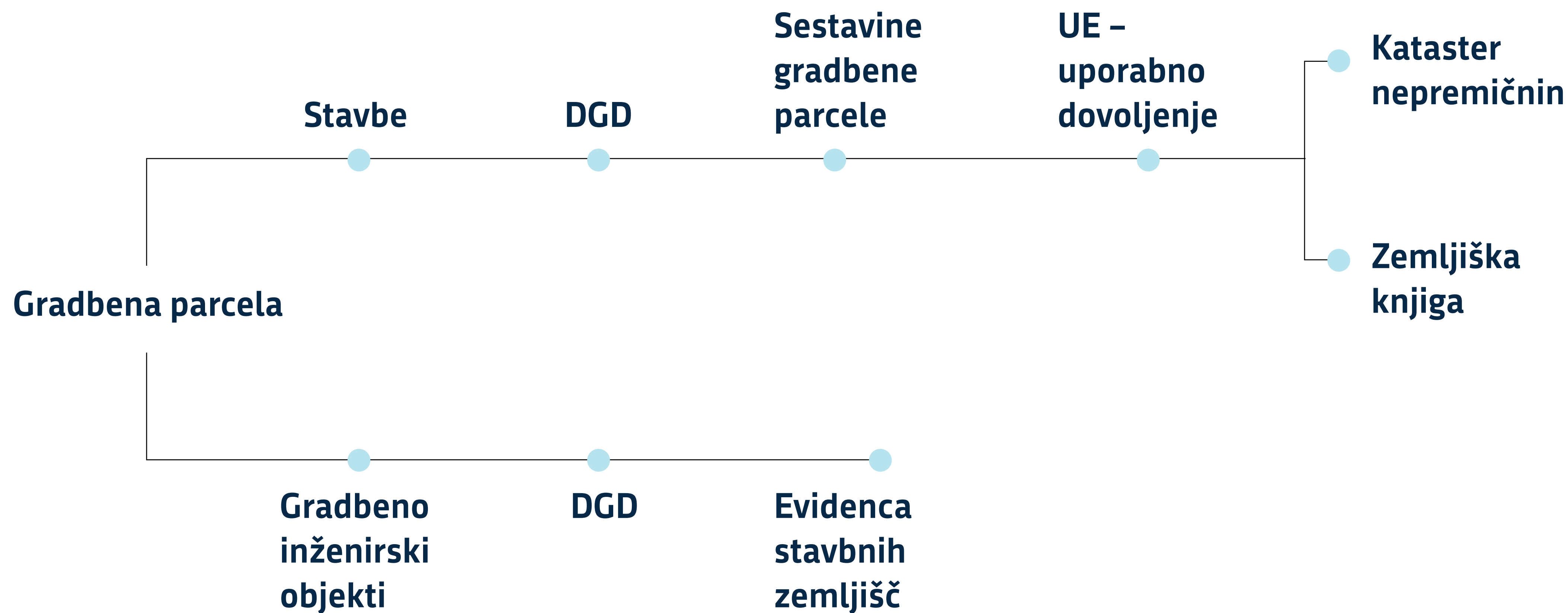
Upravna enota preveri:

- če so vse sestavine gradbene parcele stavbe vpisane v kataster nepremičnin,
- ima investitor izkazano pravico graditi na vseh sestavinah gradbene parcele in
- je gradbena parcela stavbe skladna z gradbeno parcelo, določeno v gradbenem dovoljenju, ob upoštevanju dopustnih odstopanj v skladu z zakonom, ki urejajo graditev.

Če niso izpolnjeni pogoji za določitev identifikacijske oznake gradbene parcele stavbe, se šteje, **da niso izpolnjeni pogoji za izdajo uporabnega dovoljenja.**



POSTOPEK VZPOSTAVITVE GRADBENE PARCELE STAVBE





GRADBENA PARCELA STAVBE – PRAVNI PROMET

Če je gradbena parcela stavbe sestavljena iz več parcel, se lastninska pravica na njih lahko prenaša samo skupaj.

„Varovalka“

Notar ne overi podpisa na zemljiškoknjižnem dovolilu, s katerim se prenaša lastninska pravica, če iz zaznambe v ZK izhaja, da je nepremičnina del gradbene parcele stavbe, in če se lastninska pravica ali stavbna pravica ne prenaša na vseh parcelah, ki sestavljajo to gradbeno parcelo stavbe.



GRADBENA PARCELA – K OBSTOJEČI STAVBI (OD 1. 6. 2024, 320. ČLEN)

Gradbeno parcelo se po predpisanem postopku lahko določi tudi obstoječi stavbi.

Vlogo lahko poda:

- lastnik stavbe,
- država ali občina (izkazati javni interes).

Odloča: UE.

Gradbena parcela se povzame iz obstoječe dokumentacije.



SPREMEMBA GRADBENE PARCELE STAVBE

Sprememba gradbene parcele stavbe se izvede z odločbo.

Vlogo lahko poda:

- lastnik stavbe,
- država ali občina (izkazati javni interes).

Odloča: UE.

Pogoji:

- skladnost s PIA;
- predlagatelj – lastninsko ali drugo stvarno pravico na sestavinah, ki določajo novo gradbeno parcelo;

Dokumentacija:

- priložen del DGD, ki določa gradbeno parcelo;
- mnenje občine glede skladnosti gradbene parcele s PA;



PRENEHANJE GRADBENE PARCELE STAVBE

Gradbena parcela stavbe preneha z uničenjem stavbe.

Skupna gradbena parcela pa z uničenjem vseh stavb, ki jim pripada.

Postopek:

- UE 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.**
- na podlagi pravnomočne odločbe se po uradni dolžnosti izbrišeta gradbena parcela iz katastra nepremičnin in zaznamba gradbene parcele iz zemljiške knjige.**



SOGLASJE ZA SPREMINJANJE MEJE PARCELE (195. IN 196. ČLEN)

Namen - zagotoviti in vzdrževati parcelno strukturo zemljišč skladno z občinskim PIA – podlaga: sprejem ODLOKA.

V katerih postopkih - parcelacija, izravnavna meje, pogodbeni komasacija, nova izmera.

Na katerih zemljiščih (za spreminjanje mej)

- nepozidanih stavbnih zemljišč ————— „opcijsko“ - ODLOK
- gradbenih parcel stavb ————— „vedno“ - zakonska določba)
- pripadajočih zemljišč stavb

Odločanje: občina.



PREDKUPNA PRAVICA OBČINE IN DRŽAVE (199. – 201. ČLEN)

Predkupna pravica ločeno definirana za občino in državo.

Območje predkupne pravice:

- Občina lahko določi območje predkupne pravice:
 - stavbna zemljišča, ureditveno območje naselja, območja za dolgoročni razvoj naselja, območja kmetijskih, gozdnih in vodnih zemljišč za namen GJI.
- Država lahko določi območje predkupne pravice:
 - izbrane variante iz uredbe o najustreznejši varianti, veljavni DPN, območje državnega prostorskega ureditvenega načrta.

Določitev: občinski svet z odlokom, Vlada RS z uredbo.

Izključitev predkupne pravice – predpisani primeri.



PREDKUPNA PRAVICA - POSTOPEK

Če občina ne namerava uveljavljati predkupne pravice se lahko o tem izjavi že v lokacijski informaciji.

- veljavnost 3 mesece;
- prodajalec ni dolžan podati ponudbe občini in ga ne zavezuje določba o višini cene;

Lastnik mora nepremičnino ponuditi v odkup nosilcu predkupne pravice.

O ponudbi in pogojih prodaje se ni dolžan pogajati.

Država ali občina se o sprejetju ali zavrnitvi ponudbe pisno izjavi v 15 dneh.

Molk organa – pozitivna domneva.



RAZLASTITEV IN OMEJITEV LASTNINSKE PRAVICE (202. – 225. ČLEN)

Razlastitev in prisilna služnost:

ostajajo enake bistvene rešitve:

- dopustnost (v javno korist, nujna, sorazmerna, brez alternativne nepremičnine)
- razlastitveni nameni
- javna korist:
 - PA z ustrezno natančnostjo (OPPN, OPN)
 - tudi drugi PA, ki niso zadosti natančni, če javno korist dodatno verificira vlada/občinski svet
 - že zgrajeni objekti in omrežja gospodarske javne infrastrukture, ki so evidentirani v katastru gospodarske javne infrastrukture (nujni postopek)

**postopkovno: uvedba z nesuspendivnim sklepom
uvedba postopka na zahtevo zavezanca (209. člen)**



TAKSA ZA NEIZKORIŠČENO STAVBNO ZEMLJIŠČE (245. – 252. ČLEN)

- občina lahko sprejme odlok o plačevanju takse
- zavezanec za plačilo je lastnik ali imetnik stavbne pravice
- **višina je določena z zakonom 0,3 EUR/m²**
- odmera z odločbo po uradni dolžnosti
- ne plačuje se za občinska zemljišča in za zemljišča, ki so v tem letu pridobila gradbeno dovoljenje



PRENOVA IN UREJENOST PROSTORA (253. - 258. ČLEN)

Ukrepi pri prenovi

Odreditev vzdrževanja:

- občina lahko zapove upoštevanja PIA pri objektih in zemljiščih, ki kvarno vplivajo na prostor;
- kvaren vpliv = pomanjkljivo stanje nepremičnine + njena lokacija/ namen;
- odreditev z odločbo po predhodnem posvetovanju z lastnikom/upravljavcem;
- morebitna finančna soudeležba občine, dogovor z zavezancem;
- upravna izvršba.



RABA JAVNIH POVRŠIN IN GRAJENO JAVNO DOBRO (259. - 262. ČLEN)

Vzpostavitev “prostorske” pravne podlage za posebno rabo javnih površin.

Izrecno omogočanje razglašanja grajenega javnega dobra tudi na zasebnih nepremičninah ob poprejšnji ureditvi medsebojnih razmerij.



REPUBLIKA SLOVENIJA
MINISTRSTVO ZA OKOLJE IN PROSTOR

PROSTORSKI INFORMACIJSKI SYSTEM





PROSTORSKI INFORMACIJSKI SISTEM

V enem letu po uveljavitvi ZUreP-3 mora MOP vzpostaviti storitev za elektronsko poslovanje na področju prostorskega načrtovanja (ePlan).

Že danes MOP upravlja s prostorskim informacijskim sistemom, ki je dober vir podatkov v zvezi s urejanjem prostora in graditvijo:
<http://www.pis.gov.si/>



NEKAJ SPREMEMB

- **2 novi zbirki podatkov:** zbirka območij pristojnosti in zbirka strokovnih podlag.
- **Spremembe pri vzpostavitvi evidence stavbnih zemljišč (ESZ).**



ZBIRKA OBMOČIJ PRISTOJNOSTI (271., 317. ČLEN)

- v zbirki se vodijo podatki o udeležencih pri urejanju prostora in graditvi objektov, ki imajo v skladu ZUreP-3 in GZ-1, pristojnosti v postopkih na področju prostorskega načrtovanja in graditve objektov (npr. menjedajalci, NUP...)
- 1. 9. 2022: zagotovitev tehničnih pogojev za vodenje zbirke območij pristojnosti s strani MOP
- 1. 1. 2023: dokončanje razgrnitve podatkov in inicialnega polnjenja podatkov s strani mnenjedajalcev in NUP



ZBIRKA STROKOVNIH PODLAG (272. ČLEN)

V zbirki se vodijo strokovne podlage, na katerih temeljijo rešitve prostorskih aktov, ter strokovne podlage, na katerih temeljijo rešitve v projektni in drugi dokumentaciji v postopkih na področju graditve objektov.



EVIDENCA STAVBNIH ZEMLJIŠČ (267., 268., 269., 322. ČLEN)

- sprememba postopka vzdrževanja podatkov iz ESZ
- možnost uskladitve podatkov iz ESZ na zahtevo lastnika
- ESZ občine vzpostavijo do 31. 12. 2026



REPUBLIKA SLOVENIJA
MINISTRSTVO ZA OKOLJE IN PROSTOR

IZVAJANJE POSEGOV V PROSTOR (NOVO POGLAVJE)





POSEGI V PROSTOR (GRADBENI IN NEGRADBENI!) SE IZVAJAJO TAKO, DA SO SKLADNI:

-
- z neposredno uporabnimi temeljnimi pravili urejanja prostora
 - s podrobnejšimi pravili urejanja prostora
 - s prostorskimi izvedbenimi akti in
 - s sorodnimi predpisi



OBČINA JE MNENJEDAJALEC

V postopku izdaje gradbenega dovoljenja glede skladnosti gradnje in uporabe objekta in gradbene parcele z:

- občinskimi prostorskimi izvedbenimi akti (OPN, OPPN, Odlok o urejenosti naselij in krajine, Lokacijska preveritev),
- neposredno uporabnimi temeljnimi pravili urejanja prostora in
- podrobnejšimi pravili urejanja prostora



NA OBMOČJU DPN ALI UREDBE

o državnem prostorskem ureditvenem načrtu je država (MOP) mnenjedajalec v postopku izdaje gradbenega dovoljenja glede skladnosti gradnje in uporabe objekta in gradbene parcele z DPN ali uredbo o državnem prostorskem ureditvenem načrtu, neposredno uporabnimi temeljnimi pravili urejanja prostora in podrobnejšimi pravili urejanja prostora.



MNENJE O SKLADNOSTI

- **izda se v 30 dneh od popolne zahteve za pridobitev mnenja**
- **pri nepopolni zahtevi za izdajo mnenja mnenjedajalec zahteva dopolnitev, in to v desetih dneh od prejema zahteve, sicer se šteje, da je zahteva za izdajo mnenja popolna**



REPUBLIKA SLOVENIJA
MINISTRSTVO ZA OKOLJE IN PROSTOR

**SKLADNOST NEGRADBENIH
POSEGOV SE ZAGOTAVLJA S
PRIGLASITVIJO, IZVEDBO IN
INŠPEKCIJSKIM NADZOROM.**



POGOJI ZA IZVEDBO POSEGA V PROSTOR (283.ČLEN)

- za izvedbo gradbenih posegov, za katerega gradbeno dovoljenje ni potrebno, ali izvedbo negradbenega posega lahko investitor pri občini pridobi pogoje za njegovo izvedbo
- občina lahko z odlokom določi višino takse za izdajo pogojev
- pogoji za izvedbo veljajo tri mesece od dneva izdaje



PRIGLASITEV POSEGA V PROSTOR (284. ČLEN)

Občina lahko z odlokom določi obvezo priglasitve izvedbe negradbenih posegov v prostor in izvedbe gradbenih posegov, za katere gradbeno dovoljenje ni potrebno in k priglašnemu posegu izda soglasje (določi lahko območje in vrste posegov).

Priglasitev gradbenih posegov, za katere gradbeno dovoljenje ni potrebno, je obvezna, če GZ-1 določa, da je:

- pred 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.



Soglasje k priglašenemu posegu v prostor izda občina v skladu s predpisi, ki urejajo upravni postopek proti plačilu upravne takse.

Rok za izdajo soglasja k priglašenemu posegu v prostor je 15 dni; če soglasje v tem roku ni izdano se šteje, da je priglašen poseg v skladu s občinskimi PIA, neposredno uporabnimi temeljnimi ter podrobnejšimi pravili urejanja prostora.

Soglasje k priglašenemu posegu v prostor neha veljati, če investitor ne začne z izvedbo priglašenega posega v prostor v šestih mesecih po pravnomočnosti soglasja.



REPUBLIKA SLOVENIJA
MINISTRSTVO ZA OKOLJE IN PROSTOR

INŠPEKCIJSKI UKREPI





OBČINSKA INŠPEKCIJA JE PRISTOJNA ZA INŠPEKCIJSKI NADZOR NAD:

-
- skladnostjo izvajanja negradbenih posegov v prostor z občinskimi prostorskimi izvedbenimi akti ter temeljnimi in podrobnejšimi pravili urejanja prostora
 - priglasitvijo izvedbe posega v prostor, kadar je v občini to določeno
 - priklopom objekta na komunalno opremo brez poravnane komunalnega prispevka



PO GZ-1 JE OBČINSKA INŠPEKCIJA PRISTOJNA TUDI ZA INŠPEKCIJSKI NADZOR NAD:

-
- gradnjo enostavnih objektov
 - gradnjo nezahtevnih objektov (deljena pristojnost z gradbeno inšpekcijo)



REPUBLIKA SLOVENIJA
MINISTRSTVO ZA OKOLJE IN PROSTOR

INFORMACIJE S PODROČJA UREJANJA PROSTORA





OHRANJA SE:

- **lokacijska informacija (LI)**
- **potrdilo za spreminjane meje parcel**

Ukinja se potrdilo o namenski rabi prostora.



LOKACIJSKA INFORMACIJA (279. IN 326. ČLEN)

- LI vsebuje iste podatke kot po ZUreP-2 razen prostorskih izvedbenih pogojev
- izda jo občina na podlagi zahtevka, v katerem se navede, katere vsebine mora zajemati LI
- LI šteje kot potrdilo o namenski rabi zemljišča (326. člen)



UPRAVNA TAKSA ZA LOKACIJSKO INFORMACIJO

- LI ima naravo potrdila iz uradne evidence in se izda v skladu s predpisi, ki urejajo upravni postopek proti plačilu upravne takse
- parcele v eni katastrski občini predstavljajo en zahtevek; en zahtevek lahko obsega največ deset parcel
- upravna taksa za LI se obračuna po tarifi, ki je po predpisih, ki urejajo upravne takse, določena za potrdilo o namenski rabi zemljišča (tarifna št. 37), če je zahtevek za izdajo LI samo za podatek o namenski rabi prostora;
- v drugih primerih se upravna taksa obračuna po tarifi, ki je po predpisih, ki urejajo upravne takse, določena za LI za gradnjo objektov in izvajanje drugih del (tarifna št. 36).



LOKACIJSKA INFORMACIJA DO VZPOSTAVITVE PIS

- do vzpostavitve PIS lahko LI lahko vsebuje tudi podatke o prostorskih izvedbenih pogojih, če naročnik LI to zahteva in če prostorski izvedbeni akti niso dostopni na svetovnem spletu (326. člen)

HVALA ZA POZORNOST!



REPUBLIKA SLOVENIJA
MINISTRSTVO ZA OKOLJE IN PROSTOR