



REPUBLIKA SLOVENIJA
MINISTRSTVO ZA NARAVNE VIRE IN PROSTOR

Strokovni posvet ministrstva z občinskimi urbanisti

Priložnosti novel ZUreP-3

Direktorat za prostor in graditev
22. maj 2026



CILJ, zasledovan z novelama ZureP-3C in ZureP-3D: omogočiti učinkovitejše odzivanje na potrebe v prostoru (razvojne in varstvene!)

- **Pripraviti in sprejeti OPN za celotno občino ali DPN v dveh letih.**
- **Pripraviti in sprejeti manjše spremembe občinskih prostorskih načrtov ali spremembe DPN v pol leta.**
- **Omogočiti potresno prenovo in univerzalno dostopnost.**



OBČINSKO PROSTORSKO NAČRTOVANJE

Novi inštrumenti:

1. Ciljna sprememba OPN
2. Več možnosti OPPN s spremembo namenske rabe prostora
3. Lokacijska preveritev tudi pri OPPN
4. Sočasna obravnava prostorskega načrta in DGD
5. Omogočanje potresne prenove in univerzalne dostopnosti objektov



1 CILJNA SPREMEMBA OPN (nov 125.a člen)

- Manjša sprememba OPN brez določanja TVKZ in poselitvenih območij,
- skladna s cilji prostorskega razvoja občine in razvojnim programom ter z urbanistično ali krajinsko zasnovo (če je izdelana),
- ne sme se izvajati za širitev posamične poselitve,
- Po postopku priprave OPN.

Lahko se načrtuje:

- razširitev obstoječe prostorske ureditve, ki je z njo fizično povezana in območje ni večje od 1 ha,
- gospodarska javna infrastruktura,
- prostorska ureditev, ki je negradbeni poseg, manjša od 10 ha, za kmetijske, gozdarske, športne ali rekreacijske dejavnosti, za sanacijo opuščanih ali razvrednotenih območij, za obrambo ter varstvo pred naravnimi in drugimi nesrečami. Lahko se načrtujejo tudi začasni sezonski objekti.



2 OPPN S SPREMEMBO NAMENSKE RABE PROSTORA ALI SPREMEMBO PROSTORSKIH IZVEDBENIH POGOJEV NA STAVBNIH ZEMLJIŠČIH BREZ SPREMEMBE OPN (130. člen)

- Lahko se spremenijo samo prostorski izvedbeni pogoji (tudi brez spremembe NRP),
- do sprejema Pravilnika OPN se uporablja kriterije za spreminjanje NRP iz 309. člena (nespremenjeno),
- Postopek priprave OPPN = smiselna uporaba postopka OPN.

Razširjen namen:

- za razvojne projekte v skladu z občinskim, regionalnim ali državnim razvojnim programom,
- za gradnjo javnih najemnih in javnih najemnih oskrbovanih stanovanj,
- Ureditve, ki omogočajo realizacijo bistvenih zahtev (pomembno zlasti zaradi potresne prenove in zagotavljanja univerzalne dostopnosti).



3 LOKACIJSKA PREVERITEV

Individualno odstopanje od prostorskih izvedbenih pogojev (136. člen in 140. člen)

- ponovno tudi pri OPPN,
- tudi za omogočanje vzdrževalnih del v javno korist,
- veljavnost sklepa o lokacijski preveritvi podaljšana na 5 let.



3 LOKACIJSKA PREVERITEV

Omogočanje začasne rabe prostora (137. člen, 285. in 291.a člen)

- 137. člen ni spremenjen (enaki pogoji)
- dodan je inšpekcijski ukrep, če se ureditev ne odstrani po preteku roka za začasno rabo, določeno v sklepu o lokacijski preveritvi (ne dlje kot 7 let).



4 SOČASNA OBRAVNAVA PROSTORSKEGA NAČRTA IN DGD (142.a do 142.c člen)

V katerih primerih je mogoča (142.a člen):

- ciljna sprememba OPN, OPPN ali lokacijska preveritev,
- ne sme se spreminjati osnovna namenska raba prostora,
- ne sme se načrtovati ureditve, ki je PVO objekt ali ureditev, za katero je treba izvesti predhodni postopek po ZVO,
- občina bo vodila postopek, če presodi, da je v konkretnem primeru to primerno.



4 SOČASNA OBRAVNAVA PROSTORSKEGA NAČRTA IN DGD (142.a do 142.c člen)

Postopek (142.b člen):

- investitor zagotovi osnutek OPN (OPPN, LP) in DGD,
- osnutek prostorskega načrta in DGD se obravnava na lokacijski obravnavi sočasno z nosilci urejanja prostora in mnenjedajalci.

Pridobitev gradbenega dovoljenja:

- Zapisnik lokacijske obravnave nadomesti mnenja mnenjedajalcev v postopku izdaje gradbenega dovoljenja,
- zahteva za izdajo gradbenega dovoljenja mora biti vložena v treh letih od uveljavitve prostorskega načrta.



5 OMOGOČANJE POTRESNE PRENOVE IN UNIVERZALNE DOSTOPNOSTI OBJEKTOV (nov (7) odstavek 282. člena)

Novo neposredno uporabno temeljeno pravilo urejanja prostora

(= pravilo, ki velja ne glede na določbe prostorskega akta):

- Na ali ob obstoječem objektu se lahko vedno izvede poseg, ki je potreben zaradi izpolnjevanja bistvenih zahtev za objekte, če se neto tlorisna površina objekta ne poveča ter namembnost objekta ne spremeni.
- Tudi neto tlorisna površina se lahko poveča za toliko kot je neto tlorisna površina zunanjega dvigala ali zunanjega stopnišča.



RACIONALIZACIJA CPVO:

- vse situacije glede obveznosti izvedbe CPVO so določene v ZUreP-3 – občina ne sprašuje MOPE (118. in 128. člen),
- občina sprašuje MOPE samo v enem primeru - če meni, da sprememba OPN ne bo imela vplivov na okolje in ni treba izvesti CPVO mora tako stališče občine potrditi MOPE pred začetkom priprave (118. člen),
- za OPPN s spremembo NRP je CPVO obvezen samo če gre za spremembo osnovne NRP (128. člen),
- poenoteni so NUP, ki dajo mnenje na prostorski načrt in tisti, ki dajo mnenje na okoljsko poročilo - ministrstva (41. člen),
- vsa mnenja k prostorskemu načrtu in okoljskemu poročilu pridobi občina istočasno (121. do 124. člen).



SODELOVANJE NOSILCEV UREJANJA PROSTORA

- pripravljavec prostorskega načrta (občina / MNVP) v sklepu o pripravi določi, kateri NUP sodelujejo pri pripravi konkretnega prostorskega načrta, glede na načrtovano vsebino (11) odstavek 41. člena),
- **ne vključuje se NUP, ki jih vsebine ne zadevajo!**
- po 30 dneh od zaprosila za mnenja se lahko priprava prostorskega načrta nadaljuje, upoštevati je treba vse relevantne predpise,
- zahteve NUP, ki ne temeljijo na predpisih mora pripravljavec argumentirano zavrniti,
- NUP morajo zagotoviti vse podatke o stanju prostora iz svoje pristojnosti in usmeritve, stališča ter mnenja oblikovati na podlagi obstoječih podatkov,



SODELOVANJE NOSILCEV UREJANJA PROSTORA

NUP, ki so tudi mnenjedajalci po GZ-1 (nov 284.a člen)

- Mnenjedajalec v postopku izdaje GD ne sme uveljavljati zahtev, ki so v nasprotju s prostorskim načrtom pri pripravi katerega je sodeloval in podal pozitivno mnenje,
- to ne velja pri PUPih, če je bil kasneje sprejet sorodni predpis, če je treba izvesti presojo na varovana območja po ZON, če gre za izvršitev sodbe sodišča ali odpravo kršitev iz obrazloženega mnenja Evropske komisije.



MEDRESORSKA SKUPINA (42. a člen):

- Ustanovi in vodi jo minister za prostor,
- člani državni sekretarji državnih NUP.

Namen:

- usklajevanje načrtovanih ureditev v OPN ali DPN (na predlog občine ali DZPG),
- obravnava in usklajevanje neusklajenih mnenj med državnimi NUP,
- minister lahko predlaga vladi da odloči o uskladitvi prostorskega načrta,
- če gre za nasprotje dveh javnih interesov (načrtovana ureditev, ki je v javnem interesu – drug javni interes) se lahko izvede postopke razrešitve nasprotja javnih interesov (20. člen)



RAZREŠITEV NASPROTJA JAVNIH INTERESOV (20. člen):

- Če pride pri načrtovanju do nasprotju dveh javnih interesov se v določenih primerih lahko uporabi ta inštrument.
- Uredba bo določila natančnejša pravila.
- Pripravljen ter javno in medresorsko obravnavan osnutek uredbe, ki ga je treba še dopolniti.



Zagotovitev dostopnih stavbnih zemljišč za investicije



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
- razlastitev

Finančna sredstva zemljiške politike

- komunalni prispevek
- taksa na neizkoriščena zemljišča

Prenova in urejenost prostora

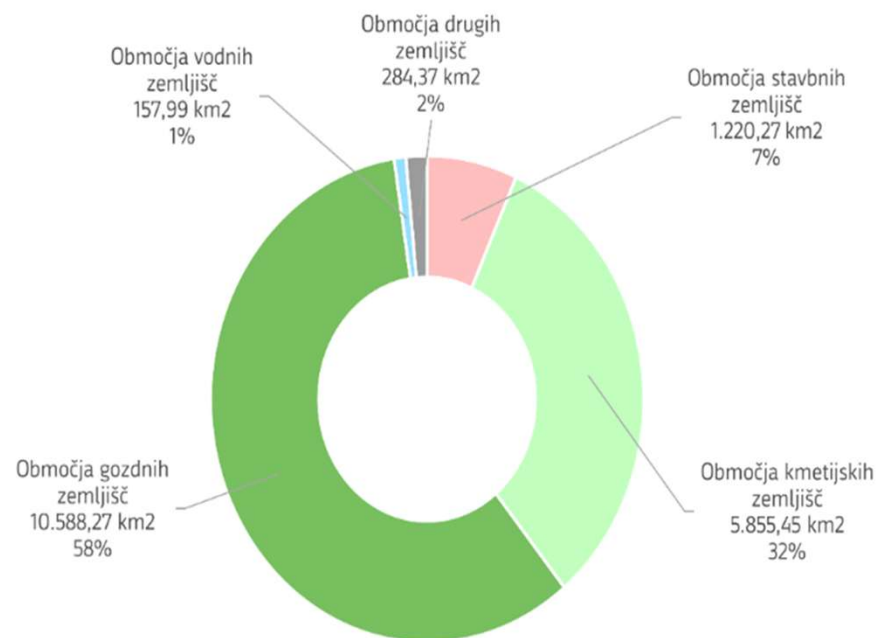
- ukrepi pri prenovi
- odreditev vzdrževanja

Raba javnih površin in grajeno javno dobro

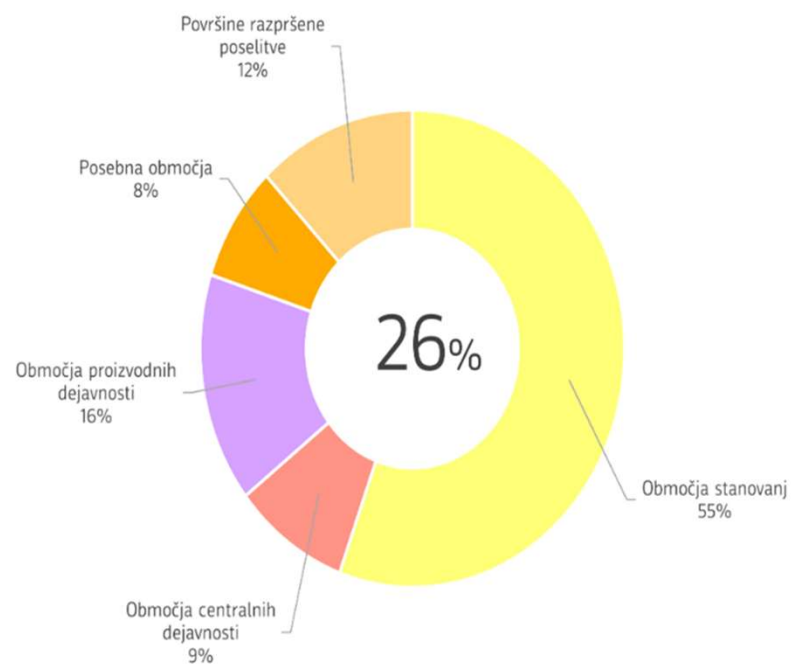


Delež nepozidanih stavbnih zemljišč

Delež namenske rabe prostora na prvi ravni podrobnosti
(iz 189 veljavnih OPN in PRO, km², %)



Delež nepozidanih stavbnih zemljišč
(povprečna vrednost za 189 občin, ki imajo sprejet OPN ali PRO, %)





Zagotavljanje dostopnih zemljišč za investicije





Urejanje zelenih površin in gospodarske javne službe

Pomen javnih površin

Prostor skupnosti

- prostor srečevanja, gibanja in identitete kraja

Kakovost bivanja

- vpliv na zdravje, varnost in dobro počutje prebivalcev

Podnebna odpornost mest - drevesa in zelene površine

- zadrževanje padavinskih voda
- zmanjševanje toplotnih otokov
- podpora biotski raznovrstnosti





Izzivi in ugotovitve strokovnih podlag

Urejanje in čiščenje javnih površin je obvezna občinska gospodarska javna služba po Zakonu o varstvu okolja (ZVO-2), ki še nima sprejetega podzakonskega predpisa ter enotnih minimalnih meril in pogojev za izvajanje te službe.

Strokovne podlage ministrstva in domačih strokovnjakov opozarjajo na **neurejen sistem upravljanja in vzdrževanja javnih površin**.

Izzivi v praksi:

- pomanjkanje enotnih standardov za urejanje in vzdrževanje
- različne prakse med občinami in izvajalci
- pomanjkanje evidenc in nadzora
- nestrokovno vzdrževanje, poškodbe in nepotrebni poseki dreves
- neustrezno sistemsko povezovanje prostorskega načrtovanja z upravljanjem in vzdrževanjem javnih površin





Cilji izboljšav

- zagotoviti dovolj javnih zelenih površin v naseljih in preprečiti njihovo zmanjševanje
- prispevati k podnebni odpornosti naselij, zdravju in kakovosti bivanja
- zagotoviti učinkovito in dolgoročno vzdržno upravljanje ter vzdrževanje javnih zelenih površin
- povezati prostorsko načrtovanje z upravljanjem in vzdrževanjem na ravni občin
- zagotoviti enotna merila za izvajanje javne službe v vseh občinah
- vzpostaviti evidence javnih zelenih površin in dreves (kataster) kot podlago za načrtovanje in upravljanje
- razvijati strokovno znanje in komunalne dejavnosti, ki bodo sledile razvoju stroke in zahtevam urejanja prostora in varstva okolja





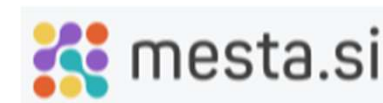
Ključne aktivnosti

Ustanovitev Sektorja za stavbna zemljišča in javne površine na Direktoratu za prostor in graditev (1.7.2025)

Priprava celovitih sistemskih rešitev za učinkovitejše urejanje javnih površin ter mestnih dreves

Sistemski ukrepi

- priprava pravnih podlag (Zakon o GJS, Pravilnik o evidenci javnih površin, Uredba o vrstah dejavnosti, nalogah, standardih in pogojih za izvajanje občinske javne službe urejanja in čiščenja javnih površin, Operativni program za izvajanje GJS)
- priprava smernic za ravnanje z drevesi v urbanem okolju,
- uvedba minimalnih standardov in meril,
- vzpostavitev enotne evidence javnih površin ter spremljanje stanja,
- podrobnejša ureditev nadzora in sankcioniranja,
- opredelitev sistema financiranja.



Zelene površine in drevesa

Podporne aktivnosti

- vzpostavitev platforme za izmenjavo dobrih praks in strokovnih informacij o urejanju zelenih površin in mestnega drevja.
- strokovna izobraževanja ter sodelovanje s ključnimi deležniki na področju komunalnega gospodarstva,



Pričakovani učinki

Sodelovanje
države in občin



KORISTI ZA SKUPNOST IN OKOLJE:

- bolj urejena in zelena mesta
- višja kakovost bivanja
- enotni strokovni standardi in pregledne evidence
- jasnejši okvir za organizacijo in upravljanje javnih površin
- okrepljena strokovnost izvajalcev, izboljššan nadzor in
- učinkovitejše načrtovanje razvoja zelenega sistema





Naloge občinskega urbanista

- svetuje županu in občinskemu svetu v zadevah urejanja prostora,
- skrbi za celostno politiko prostorskega razvoja občine;
- skrbi za razvoj in prenovo naselij, razvoj v krajini in aktivacijo stavbnih zemljišč;
- skrbi za pripravo prostorskih aktov, za koordinacijo priprave prostorskih aktov med občino, izdelovalcem ter drugimi deležniki;
- skrbi za pripravo ukrepov zemljiške politike in za koordinacijo izvajanja ukrepov zemljiške politike med vključenimi deležniki;
- skrbi za spremljanje stanja prostorskega razvoja v občini;
- potrdi mnenje o skladnosti dokumentacije za pridobitev gradbenega dovoljenja v skladu z drugim odstavkom 282. člena tega zakona;
- potrdi soglasje k priglašnemu posegu v prostor v skladu z 284. členom tega zakona;
- potrdi, da so izpolnjeni pogoji za uporabo kratkega postopka sprememb in dopolnitev OPN in OPPN v skladu s 125. členom tega zakona oziroma pogoji za uporabo postopka tehnične posodobitve v skladu s 142. členom tega zakona;
- kot predstavnik občine sodeluje v postopku izdaje gradbenega dovoljenja.



REPUBLIKA SLOVENIJA
MINISTRSTVO ZA NARAVNE VIRE IN PROSTOR

Hvala za pozornost.