



Številka: 007-435/2017/6
Datum: 31. 05. 2018

ZUreP-2 POGOSTA VPRAŠANJA IN ODGOVORI

PROSTORSKI AKTI

- 1. Kaj bodo obvezne strokovne podlage pri pripravi OPN in kakšen bo postopek določanja trajno varovanih kmetijskih zemljišč (TVKZ) skozi OPN-je. Ali res velja, da v kolikor je pred 1.6.2018 sprejet sklep o začetku postopka sprememb in dopolnitev OPN, da obvezne strokovne podlage vključno s TVKZ niso potrebne?**

Kot obvezne strokovne podlage za pripravo OPN ZUreP-2 predvideva urbanistično zasnovo in elaborat ekonomike, v nekaterih primerih pa tudi krajinsko zasnovo. Vse druge strokovne podlage, ki so potrebne za izdelavo OPN, se bodo določile glede na zahtevnost obravnavane tematike in bodo navedene v sklepu o pripravi OPN. O obsegu in vsebini strokovnih podlag se imajo možnost izreči tudi nosilci urejanja prostora.

Strokovne podlage za določanje TVKZ opredeljuje [Pravilnik o podrobnejših pogojih za določitev predloga območij trajno varovanih kmetijskih zemljišč ter o podrobnejši vsebini strokovnih podlag s področja kmetijstva](#) (Uradni list RS, št. 55/17). Gre namreč za posebno strokovno podlago s področja kmetijstva, ki mora biti izdelana v skladu z določbo 3c. člena Zakona o kmetijskih zemljiščih, če se želi v OPN določiti TVKZ.

Če je pred 1.6.2018 sprejet sklep o začetku postopka sprememb in dopolnitev OPN, potem se po prehodni določbi 273. člena ZUreP-2 postopek izpelje po starem (torej po ZPNačrt) in členi ZUreP-2 o obveznih strokovnih podlagah niso pravno zavezujoči. Strokovne podlage za določitev TVKZ pa določajo predpisi s področja kmetijskih zemljišč, torej zanje prehodna določba ZUreP-2 ne velja.

- 2. V 3. odstavku 120. člena ZUreP-2 je predvideno, da se lahko vsebina odloka o urejanju podobe naselij in krajine uredi tudi z OPN ali OPPN. Ali je možno določeno vsebino, ki je urejena v tem odloku, spreminjati s kasnejšim OPPN in obratno, če bi z OPPN določene pogoje spremenili s kasnejšim odlokom?**

ZUreP-2 izrecno ne ureja te situacije, vendar bi zaradi večje pravne varnosti in jasnosti določb svetovali, da se materija enega predpisa ne spreminja z drugim predpisom. Torej če se občina odloči nekaj urejati v odloku o urejanju podobe naselij in krajine, naj spremembe vključi v ta odlok in ne v druge prostorske akte. Izjema je predvidena za razmerje OPN/OPP, zaradi česar bi se po analogiji iz podobnih razlogov lahko utemeljila tudi sprememba odloka o urejanju podobe naselij in krajine s kasnejšim OPPN. Odlok o urejanju podobe

naselij in krajine ima namreč po hierarhiji prostorskih aktov podobno vlogo kot OPPN (5. odstavek 49. člena ZUreP-2).

V odloku o urejanju podobe naselij in krajine se lahko smiselno uredijo tudi vsebine, ki so predvidene z 2. odstavkom 9. člena Zakona o gospodarskih javnih službah (določanje pogojev in načinov javne, posebne in podrejene rabe objektov in naprav, namenjenih za izvrševanje lokalnih gospodarskih javnih služb).

3. Ali se bodo spreminjali podzakonski akti po ZUreP-2? Kako bo z vprašanjem razmerja med OPPN in OPN?

Novi podzakonski predpisi po ZUreP-2 so v pripravi. Pravilnik o OPN oz. OPPN bo naslovil tudi vprašanja razmerja med OPN in OPPN. Sodna praksa je zavzela stališče, da OPPN ne določa samostojnih rešitev za določeno območje znotraj OPN, temveč ga je treba brati in uporabljati skupaj z OPN. ZUreP-2 po novem daje pravno podlago, da lahko OPPN tudi drugače določi izvedbeno regulacijo prostora, če so izpolnjeni pogoji iz 5. odstavka 117. člena ZUreP-2. V osnovi pa še vedno velja, da so usmeritve in pogoji za pripravo OPPN največkrat podane že v OPN.

4. Katere prostorske akte lahko občina pripravlja sama? Ali za občino velja zavarovanje odgovornosti za škodo, če sama izdeluje OPN?

Občina lahko sama pripravlja in izdeluje vse prostorske akte, če zagotovi sodelovanje interdisciplinarne skupine strokovnjakov v skladu s 43. členom ZUreP-2. Pri tem mora za prostorske izvedbene akte (OPN, OPPN, Odlok o urejanju podobe naselij in krajine) imenovati tudi odgovornega vodjo izdelave, ki je pooblaščen prostorski načrtovalec.

Za občino obveznost zavarovanja odgovornosti za škodo ne velja, če ima zaposleno osebo, ki deluje v imenu in za račun občine. Zavarovanje odgovornosti skladno s 15. členom Zakona o arhitekturni in inženirski dejavnosti se namreč zahteva samo za gospodarske subjekte, ki opravljajo arhitekturno in inženirsko dejavnost, kar pa občina ni. Če pa bi občinski urbanist ustanovil svoj gospodarski subjekt z isto dejavnostjo na trgu ali se v takšnem gospodarskem subjektu zaposlil, bi moral ob spremembi statusa v imeniku dokazati tudi, da ima urejeno zavarovanje odgovornosti.

5. Kdaj se po prehodnih določbah šteje, da je postopek priprave prostorskega akta začet? Če je sprejet sklep o začetku priprave?

Da. Če je že sprejet sklep o začetku priprave prostorskega akta, se je postopek priprave začel in se konča po stari ureditvi.

Za sprejet sklep o pripravi se šteje, ko je sprejet s strani župana in objavljen v uradnem glasilu. Objava sklepa v uradnem glasilu ni zgolj v funkciji (naknadnega) obveščanja javnosti o že sprejetem oziroma veljavnem aktu župana, temveč gre za njegov konstitutivni element. Pregled naključno izbranih sklepov za različne prostorske akte večjega števila občin kaže, da se po pravilu pojavlja določilo o objavi v uradnem glasilu in začetku veljavnosti sklepa praviloma naslednji dan po taki objavi, v nekaterih primerih pa tudi z daljšim uveljavitvenim rokom.

6. Ali lahko občina zaračuna takso tudi za pobude za spremembe namenske rabe prostora, ki so že vložene? Ali se lahko taksa zaračuna tudi za spremembe namenske rabe, kot je določena v OPPN? Ali lahko občina sprejme odlok o določitvi takse za pobude tudi če še nima sprejetega OPN?

Občina lahko na podlagi 109. člena ZUreP-2 zaračuna takso za obravnavanje zasebnih pobud za spremembo namenske rabe prostora. To lahko stori šele po tem, ko sprejme odlok, s katerim uredi višino takse, ki lahko znaša med 50 in 300 eur za posamezno pobudo. Pri tem so kot možna merila zapisane spremembe osnovne ali podrobnejše namenske rabe prostora, pravni režimi in potreba po celoviti presoji vplivov na okolje. Ta merila so opcijska in predvidevajo neko stopnjo zahtevnosti postopka obravnave, lahko pa se občina odloči tudi za pavšalen znesek ali za kombinacijo pavšalnega zneska in nekega variabilnega dela, ki se poračuna naknadno, ko je znana zahtevnost postopka obravnave pobude. Vsekakor bi bilo zaračunavanje pavšalnega zneska najbolj enostavno. Lahko pa se taksa sploh ne pobira. Taksa je sicer vezana samo na spremembo namenske rabe (osnovne ali podrobne, če je ta določena v OPN ali v OPPN), ne pa tudi na spremembo drugih prostorskih izvedbenih pogojev.

Ali in v kakšni višini ter od kdaj bo občina predpisala obveznost plačevanja takse, je torej prepuščeno sami občini in njeni ureditvi, pri čemer pred 1.6.2018 tega ne more uveljaviti.

Taksa za obravnavo pobud glede spremembe namenske rabe se lahko uporablja tudi za spremembe namenske rabe, ki so določene v OPPN. Člen je namreč umeščen med postopkovne določbe OPN, ki se smiselno uporabljajo tudi za OPPN.

Sprejem odloka o taksiranju pobud ni vezan na obstoj OPN. Pravzaprav je smiselno, da se ga sprejme pred pripravo in sprejemom OPN, saj bo tako občina imela podlago za taksiranje pobud, ki se bodo pojavile v tem postopku.

7. Katere nosilce urejanja prostora so občine dolžne pritegniti v postopek priprave prostorskega akta?

Pripravljalci prostorskih aktov so glede na načrtovane prostorske ureditve in glede na načrtovane lokacije dolžni vključiti vse relevantne nosilce, tako državne, kot lokalne. ZUreP-2 predpisuje zgolj obvezne državne nosilce urejanja prostora (4. odstavek 39. člena ZUreP-2), ki morajo v vsakem primeru sodelovati v postopku priprave prostorskega akta, medtem ko se ostali vključijo glede na relevantno tematiko, ki je predmet prostorskega akta. O seznamu sodelujočih nosilcev urejanja prostora odloča pripravljavec prostorskega akta.

8. Kako je s pravnim varstvom po 58. členu ZUreP-2? Ali se lahko upravni spor sproži tudi zoper prostorske akte, ki so bili sprejeti pred 1.6.2018?

ZUreP-2 se začne uporabljati s 1.6.2018 in prostorski izvedbeni akti, sprejeti in uveljavljeni po tem datumu, bodo nedvomno imeli možnost sodne preverbe na Upravnem sodišču v RS, če bodo vloženi v roku 3 mesecev od uveljavitve takšnega prostorskega akta.

Zoper prostorske izvedbene akte, ki bodo uveljavljeni pred začetkom uporabe ZUreP-2, pa za njih s 1.6.2018 še ne bo potekel trimesečni rok za sprožitve upravnega spora, prav tako obstaja možnost sprožitve upravnega spora. Gre

torej za akte, ki bodo teoretično uveljavljeni v času od 1.3.2018 do 1.6.2018, ki bi z dnem začetka uporabe ZUreP-2 po prehodnih določbah bili ustrezno prevedeni v nove vrste prostorskih izvedbenih aktov. Npr. izvedbeni del OPN bo s 1.6.2018 štel za OPN po novem ZUreP-2, s tem dnem pa je omogočeno tudi sodno varstvo po 58. členu ZUreP-2. Posebna prehodna določba za začetek uporabe sodnega varstva namreč ne obstaja, prav tako pa določbe 58. člena ZUreP-2 niso zamejene zgolj na nove prostorske izvedbene akte. Končno stališče o tej zadevi bo zavzelo Upravno sodišče RS s svojo sodno prakso.

9. Ali je grafičen del OPN ali OPPN varovan kot avtorsko delo?

Glede na 9. člen Zakona o avtorski in sorodnih pravicah uradno besedilo predpisa ni avtorskopravno zavarovano. Pri tem pojem »uradno besedilo« ne zajema zgolj tekstualnega dela predpisa, temveč tudi grafične in slikovne priloge, ki so njegov sestavni del. Vsebino in obliko občinskih prostorskih izvedbenih aktov, med katere se štejeta tudi OPN in OPPN, predpisuje 51., 52., 53., in 54. člen ZUreP-2. Grafični del OPN je tako del predpisa in se objavlja v prostorskem informacijskem sistemu. Morebiten prenos odprte digitalne oblike grafičnega dela OPN pa je del medsebojnega dogovora oziroma pogodbe med naročnikom in izdelovalcem OPN.

10. Ali je zaradi sprememb Uredbe o razvrščanju objektov, na katero se sklicujejo občinski prostorski izvedbeni akti, potrebno spreminjati določbe teh aktov?

Uredba o razvrščanju objektov je bila razveljavljena z Gradbenim zakonom, a se skladno z 2. odstavkom njegovega 122. člena še vedno v celoti uporablja do takrat, ko bo uveljavljena nova uredba s tovrstno vsebino. Če vsebuje prostorski akt fiksni sklic na to uredbo (z navedbo objav v Uradnem listu RS), se še naprej uporabljajo definicije objektov iz te uredbe. Bolj smiselno je sklic na predpise, ki urejajo razvrščanje objektov glede na njihovo zahtevnost (torej drseč sklic na vedno aktualne predpise s tega področja). Pravilno pa bi bilo, da se prostorski akt sploh ne sklicuje na to uredbo ali predpise, saj ti govorijo o razvrščanju objektov glede na njihovo konstrukcijsko zahtevnost in so del gradbeno-tehnične regulacije, niso pa namenjeni urbanistični regulaciji. Prostorski akt bi torej moral govoriti o opisih objektov iz urbanističnega vidika.

11. Kako se interpretira določilo 20. člena ZUreP-2, ki ne glede na veljavne prostorske akte uveljavlja dopustnost nadomestne gradnje, v povezavi z varstvenimi režimi?

Določilo petega odstavka 20. člena ZUreP-2 učinkuje neposredno. Če prostorski akt ničesar ne določa o teh posegih (vzdrževanje, rekonstrukcija in nadomestna gradnja), potem jih je možno izvajati neposredno na podlagi ZUreP-2. Če prostorski akt te posege prepoveduje ali omejuje, omenjena določba ZUreP-2 nadomesti morebitno prepoved takšnih posegov in so le-ti mogoči pod pogoji iz ZUreP-2. Ta določba ZUreP-2 bo torej lahko predstavljala pravno podlago za izdajo gradbenega dovoljenja.

Omenjena določba ZUreP-2 pa se nanaša le na določbe prostorskih izvedbenih aktov, ki opredeljujejo prostorske izvedbene pogoje glede možnih gradenj (v smislu tretje alineje prvega odstavka 18. člena [Pravilnika o vsebini, obliki in načinu priprave občinskega prostorskega načrta ter pogojih za določitev območij sanacij razpršene gradnje in območij za razvoj in širitev naselij](#) (Uradni list RS, št. 99/07 in 61/17 – ZUreP-2) - in ne na vse prostorske izvedbene pogoje, ki so zapisani v prostorskem aktu in so lahko posledica drugih

sektorskih predpisov oziroma so vključeni v prostorski akt z razlogom varstva neke druge javne koristi. Če tako npr. prostorski akt določa obveznost pridobitve kulturnovarstvenega soglasja za določen poseg, ta obveznost pridobitve soglasja ni derogirana z ZUreP-2, ampak ostaja.

Nadomestna gradnja, ki se izvaja na podlagi 5. odstavka 20. člena ZUreP-2, mora ostati v istih gabaritih kot obstoječi objekt. Če investitor želi spremembo gabarita, lahko to občina dovoli zgolj ob upoštevanju pogojev iz 129. člena ZUreP-2, torej z uporabo instituta lokacijske preveritve.

12. Kdo so zavezanci k podajanju izjave po 113. členu ZUreP-2, s katero se razkriva morebitno nasprotje interesov?

113. člen ZUreP-2 se nanaša na vse osebe, ki neposredno ali posredno izvršujejo občinsko pristojnost priprave in sprejema OPN. To pomeni, da bodo k podaji izjave nedvomno zavezani občinski svetniki, župan, občinski urbanist, izdelovalec OPN (oziroma fizične osebe, zaposlene pri izvajalcu, ki so akt pripravljale) ter izdelovalec urbanistične zasnove, ki služi kot strokovna podlaga za OPN. Ministrstvo za okolje in prostor bo v sodelovanju s Komisijo za preprečevanje korupcije pripravilo obrazec izjave, ki jo bodo lahko občine uporabile za izvajanje te določbe.

13. Po katerem postopku se vnesejo spremembe namenske rabe v OPN zaradi sprejema OPPN?

V 117. členu ZUreP-2 je sicer sklic na revizijo, ki po ZUreP-2 ni mogoča, zato se uporablja določba pete alineje prvega odstavka 124. člena ZUreP-2, ki jasno določa, da se v kratkem postopku sprememb in dopolnitev izvede uskladitev OPN z OPPN zaradi sprememb namenske rabe prostora.

LOKACIJSKA PREVERITEV IN OBČINSKI URBANIST

14. Ali mora postopek lokacijske preveritve voditi občinski urbanist? To ni usklajeno s prehodnim obdobjem, ki določa, do kdaj je treba zaposliti občinskega urbanista.

Da, občinski urbanist pregleda ustreznost elaborata lokacijske preveritve. Občinam se priporoča, da ne glede na prehodno obdobje čim prej zaposlijo osebo, ki izpolnjuje pogoje za občinskega urbanista, ali zagotovijo njegovo sodelovanje na drugi pogodbeni podlagi. Možno je imenovanje skupnega občinskega urbanista za več občin. Prehodno obdobje za imenovanje občinskega urbanista se izteče s 1.6.2020. V kolikor občina takšne osebe v prehodnem obdobju nima, ne more izvajati postopkov lokacijske preveritve.

15. Ali mora biti tisti, ki je že sedaj zaposlen na občini, imenovan kot "občinski urbanist"? Ali je treba v sistemizaciji delovnih mest predpisani pogoji za občinskega urbanista posebej opredeliti, ali za izpolnitev predpisanega pogoja zadošča, da so v ekipi tudi nekateri zaposleni (vodje, na drugih delovnih mestih), ki imajo licenco?

ZUreP-2 neposredno ne posega v sistemizacijo delovnih mest (katalog delovnih mest) pri občinskih ali medobčinskih upravah, saj je to v pristojnosti vodstva občin in predpisov s področja lokalne samouprave ter javnih

uslužbencev. Določa zgolj obveznost, da občina zagotovi sodelovanje vsaj enega občinskega urbanista najkasneje do 1.6.2020, bodisi preko redne zaposlitve ali preko druge vrste pogodbenega sodelovanja. Do tega datuma naj bi torej občina imela na razpolago ustrezen strokovni kader za opravljanje nalog v zvezi z lokacijsko preveritvijo, koordinacijo postopkov priprave prostorskih aktov, in drugo.

Ker ZUreP-2 ne omejuje števila občinskih urbanistov in ker je z vidika občine smiselno opredeliti odgovornost zaposlenih javnih uslužbencev za opravljanje določenih nalog, bi bilo po našem mnenju ustrezno obstoječo sistemizacijo delovnih mest dopolniti na način, da se posameznim delovnim mestom doda opis nalog občinskega urbanista po ZUreP-2 (vseh ali zgolj posameznih), če posamezniki, ki delovna mesta zasedajo, že sedaj izpolnjujejo pogoje za občinskega urbanista. V kolikor teh pogojev ne izpolnjuje nihče, pa bo potrebno sistemizirati bodisi novo delovno mesto ali pa skleniti kakšno drugo pogodbo s posameznikom, ki lahko opravlja naloge občinskega urbanista.

Občinski urbanisti, ki so zaposleni v občinski upravi in opravljajo delo urbanista zgolj za namene izvajanja javnih pooblastil za to občino kot delodajalca, ne potrebujejo sklenitve zavarovanja za škodo, saj ne nastopajo na trgu storitev. Potrebujejo pa aktivno licenco pri ZAPS.

16. V 131. členu ZUreP-2 je za postopek lokacijske preveritve določen prekratek rok 60 dni, poleg tega ni določen rok za mnenja nosilcev urejanja prostora (5. odstavek). V rok je namreč treba upoštevati tudi čas oddaje gradiva občinskemu svetu.

Rok, določen v 4. odstavku 131. člena ZUreP-2 je instrukcijski, kar pomeni, da ni predvidene pravne posledice, če občinski urbanist v roku 60 dni občinskemu svetu ne predlaga odločitve glede lokacijske preveritve. Gre za rok, v katerem bi občinski urbanist pregledal elaborat in pridobil morebitna mnenja nosilcev urejanja prostora ter oblikoval predlog sklepa. V ta rok ni vštet čas javne razgrnitve, kajti javno se razgrne gradivo, do katerega je občinski urbanist že zavzel svoje stališče.

17. Kako je s plačilom stroškov ali taks postopka v zvezi z lokacijsko preveritvijo?

ZUreP-2 določa obveznost plačila stroškov za lokacijsko preveritev in po načelu avtonomije lokalne samouprave to prepušča občinam. Občina investitorju zaračuna nadomestilo stroškov postopka, ki ji nastanejo v tem postopku, v skladu s prej sprejetim odlokom. Dokler takšnega odloka občina ne sprejme, stroškov ne more zaračunavati.

18. Kdo so stranke v postopku lokacijske preveritve? Katere osebe se seznanijo z vloženo pobudo za lokacijsko preveritev? ZUreP-2 ne določa, da se s pobudo seznanijo tudi lastnik zemljišča. Investitorju namreč ni potrebno izkazovati lastništva, če želi vložiti pobudo za lokacijsko preveritev.

V postopku lokacijske preveritve je stranka investitor, ki poda pobudo na občino in predloži elaborat lokacijske preveritve. Druge osebe (tudi lastnik zemljišča) lahko v postopku sodelujejo kot splošna javnost in imajo možnost podaje predlogov in pripomb v 15 dneh, kolikor traja javna razgrnitev.

Postopek lokacijske preveritve je podobno kot predodločba po Gradbenem zakonu namenjen predhodnemu preizkusu določene ideje za gradnjo, za katero lastništvo zemljišča ni nujno in se občina s tem vprašanjem v zadevi ne ukvarja. Ukvarja se zgolj z vidikom izvedbene regulacije prostora, za katero ni važno, ali jo predlaga lastnik ali kdo drug. Riziko kasnejše pridobitve lastništva za odobreno idejo za gradnjo gre tako na račun tistega, ki takšno pobudo za lokacijsko preveritev vloži in želi investicijo tudi izvesti. Pogoji za pridobitev gradbenega dovoljenja je namreč dokazilo o pravici graditi – torej biti lastnik ali imetnik stvarne pravice na relevantnem zemljišču.

19. Kdaj se občina odloči za izvedbo lokacijske preveritve in kdaj za spremembo prostorskih izvedbenih pogojev v prostorskem aktu?

Lokacijska preveritev lahko spremeni izvedbeno regulacijo prostora samo v primerih, ki so določeni v členih od 127 do 130 ZUreP-2. Namenjena je povečanju prožnosti sistema prostorskega načrtovanja, da ne bi za vsako manjšo spremembo potrebovali izvesti bolj kompleksnega in dolgotrajnega postopka za spremembo prostorskega akta. Kjer pa je obseg regulacije večji in bolj zahteven, pa je seveda še vedno treba izvesti spremembo prostorskega akta z vsemi strokovnimi podlagami vred.

20. Kdaj se lahko uporabi lokacijsko preveritev za namen prilagajanja velikosti stavbnega zemljišča pri posamični poselitvi? Ali to vključuje menjave namenske rabe na prostorsko nepovezanih zemljiščih?

Posamična poselitve so posamezne hiše in zaselki, kjer je manj kot 10 stanovanjskih stavb. Kar je več, se šteje za naselje in tam je spreminjanje namembnosti zemljišč možno samo preko postopka sprejemanja ali spreminjanja OPN. Lokacijska preveritev ni namenjena »menjavi« namenske rabe med dvema parcelama, ki sta prostorsko povsem nepovezani.

21. Ali lahko opravljanje določenih občinskih nalog urejanja prostora (priprava mnenj o skladnosti s prostorskim aktom, priprava projektnih pogojev, priprava smernic in mnenj v postopkih priprave DPN, priprava potrdil o spremembi meje parcele, itd) opravlja samo občinski urbanist ali tudi kdo drug?

ZUreP-2 ne določa, kdo pripravlja smernice, mnenja, projektne pogoje in druge dokumente s področja urejanja prostora. To pomeni, da gre za odločitev občine in stvar njene notranje sistematizacije, kdo bo opravljal te naloge. ZUreP-2 določa zgolj, da občinski urbanist zagotovi strokovnost in zakonitost opravljanja nalog urejanja prostora, da skrbi za celostno politiko prostora občine, da koordinira pripravo prostorskih aktov ter da izvaja naloge pri lokacijskih preveritvah.

ZUreP-2 občinskemu urbanistu ne prepoveduje izdelave občinskih izvedbenih aktov (OPN, OPPN, Odlok o urejanju podobe naselij in krajine) v občini, za katero opravlja naloge občinskega urbanista, kot je to veljalo do sedaj. V primeru morebitnega konflikta interesov pa ne more sodelovati v postopku lokacijske preveritve.

22. Kako naj občina določi višino stroškov za lokacijsko preveritev?

Zaračunavanje stroškov izvedbe lokacijskih preveritev je prepuščeno v urejanje občinam. Občine naj z odlokom vzpostavijo sistem, ki bi bodisi temeljil na

morebitnih merilih za odmerjanje višine nadomestila ali pa bi predvideval plačilo pavšalnega zneska za vsako pobudo za lokacijsko preveritev.

Podobno je pri taksi za obravnavo pobud za spremembo namenske rabe po 109. členu ZUreP-2, pri čemer pa je tu zakon že postavil finančni okvir od 50 eur do 300 eur, kolikor lahko znaša omenjena taksa za posamezno pobudo. Pri tem so kot možna merila zapisane spremembe osnovne ali podrobnejše namenske rabe prostora, pravni režimi in potreba po celoviti presoji vplivov na okolje. Ta merila so opcijska in predvidevajo neko stopnjo zahtevnosti postopka obravnave, lahko pa se občina odloči tudi za pavšalen znesek ali za kombinacijo pavšalnega zneska in nekega variabilnega dela, ki se poračuna naknadno, ko je znana zahtevnost postopka obravnave pobude. Vsekakor bi bilo zaračunavanje pavšalnega zneska najbolj enostavno. Lahko pa se taksa sploh ne pobira. Taksa je sicer vezana samo na spremembo namenske rabe (osnovne ali podrobne, če je ta določena v OPN ali v OPPN), ne pa tudi na spremembo drugih prostorskih izvedbenih pogojev.

23. Kakšna je pravna narava sklepa o lokacijski preveritvi in kakšen je njegov vpliv na OPN?

Sklep o lokacijski preveritvi je posamičen pravni akt, zoper katerega je mogoče sprožiti upravni spor, ni pa mogoča pritožba. Njegove posledice so odvisne od namena lokacijske preveritve – če gre za določanje velikosti stavbnih zemljišč pri posamični poselitvi, se to ob naslednji spremembi povzame v OPN, vendar mora biti še vedno razviden prvoten obseg stavbnega zemljišča, ker je takšna širitev mogoča le do izpolnitve površinskih pogojev. Če se z lokacijsko preveritvijo dovoli odstopanje od prostorskih izvedbenih pogojev ali začasna raba, pa se to ne povzema v OPN, saj velja kot odpustek za individualnega investitorja zgolj dve leti, prostorski akt pa se ne spremeni.

ZEMLJIŠKA POLITIKA

24. Kako se bo obračunaval komunalni prispevek po 1. 6. 2018?

V ZUreP-2 je določen prehodni rok (2 leti po uveljavitvi), v katerem se morajo odloki o programih opremljanja oziroma podlage za odmero komunalnega prispevka za obstoječo komunalno opremo prilagoditi oziroma uskladiti z novim ZUreP-2. Za vse vloge, ki bodo podane do takrat oziroma do uveljavitve novih podlag za obračunavanje komunalnega prispevka, se bo obračunavanje komunalnega prispevka izvedlo po trenutno veljavnih odlokih.

25. Minimalna komunalna opremljenost objekta in alternativni viri – ali so možni?

V občinskih prostorskih izvedbenih aktih mora biti v prostorskih izvedbenih pogojih med drugim določena tudi obveznost v zvezi s priključevanjem objektov na komunalno opremo in drugo gospodarsko javno infrastrukturo. ZUreP-2 v 147. členu določa, da je gradnja objektov, razen objektov gospodarske javne infrastrukture in drugih objektov, ki za izvedbo in delovanje ne potrebujejo komunalne oskrbe, dopustna na le opremljenih stavbnih zemljiščih. V 149. členu je določeno, kaj se šteje pod opremljeno stavbno zemljišče, trenutno pa je v pripravi tudi Pravilnik, ki bo to še natančneje predpisal. V splošnem velja, da je zemljišče komunalno opremljeno, če ima urejen dostop do javnega cestnega omrežja je zanj možno izvesti priključke na javno elektroenergetsko, javno

vodovodno in javno kanalizacijsko omrežje. Izjemoma se pod komunalno opremljeno zemljišče šteje tudi zemljišče, ki ima urejen dostop do javnega cestnega omrežja in je zanj mogoče izvesti priključek na javno elektroenergetsko omrežje ni pa mogoče izvesti priključka ali na javni vodovod ali na javno kanalizacijo ali pa na javni vodovod in javno kanalizacijo hkrati, vendar ta izjema velja le v primeru, ko iz občinskega prostorskega akta ali iz drugih predpisov izhaja, da na takem zemljišču ne obstaja obveznost priključevanja ali na javni vodovod ali na javno kanalizacijo. Iz navedenega in tudi iz 150. člena ZUreP-2 sledi, da je alternativna oskrba oziroma samooskrba na področju oskrbe s pitno vodo in na področju odvajanja in čiščenja odpadne vode dopustna samo za objekte na zemljiščih, ki se nahajajo na območjih za katere iz občinskega prostorskega akta ali drugih predpisov izhaja, da na njih ne obstaja obveznost priključevanja na posamezno komunalno opremo ali na teh območjih ne bo zagotovljen javni vodovod ali javna kanalizacija. Tako določilo izhaja predvsem iz podzakonskih predpisov po ZVO-1 in sicer Uredbe o oskrbi s pitno vodo (Uradni list RS, št. 88/12) ter Uredbe o odvajanju in čiščenju komunalne odpadne vode (Uradni list RS, št. 98/15 in 76/17), ki določata, da je priključitev objektov na območjih, ki so opremljena z javnim vodovodom ali javno kanalizacijo obvezna. Ta obveznost nastopi tudi za obstoječe objekte, ki se nahajajo na zemljiščih, ki sicer niso opremljena z javnim vodovodom ali javno kanalizacijo v primeru, če se ta zemljišča naknadno opremijo z javnim vodovodom ali javno kanalizacijo.

Samooskrba na področju oskrbe z zemeljskim plinom in toploto, ki se po EZ-1 izvajata kot izbirni občinski gospodarski javni službi je obvezna tam, kjer tako določajo odloki lokalnih skupnosti v zvezi oskrbo z energenti in občinski prostorski izvedbeni akti.

26. Ali je taksa na nezazidano stavbno zemljišče isto kot NUSZ?

Ne, gre za dva različna finančna instrumenta. ZUreP-2 predpisuje takso za neizkoriščena stavbna zemljišča, ki jo lahko opcijsko občina predpiše za stavbna zemljišča na določenem območju, ki imajo velik razvojni potencial, vendar niso izkoriščena zaradi različnih razlogov (npr. lastnik ne želi graditi niti prodati zemljišča, gre za zemljišče v postopku denacionalizacije, itd.). Ta obveznost plačila takse naj bi lastnike silila, da nekaj naredijo s tem zemljiščem in tako omogočijo njihovo aktivacijo.

Nadomestilo za uporabo stavbnega zemljišča pa zaenkrat ostaja finančni instrument občine (do morebitne uvedbe davka na nepremičnine), katerega je Ustavno sodišče RS sicer razveljavilo, vendar se še uporablja v nespremenjeni obliki do uvedbe novega sistema obdavčevanja.

27. Ali sta potrdilo o pogojih za spremembo meje gradbene parcele in soglasje k parcelaciji ločena dokumenta?

Potrdilo o pogojih za spreminjanje meje parcele in soglasje za spreminjanje meje parcele sta ločena in različna dokumenta.

Potrdilo o pogojih za spreminjanje meje parcele lahko pridobi geodetsko podjetje ali lastnik zemljišča, ki je naročil geodetsko storitev, z namenom da se predhodno seznaniti s pogoji za izvajanje delitve parcele (parcelacije), izravnave meje itd., ter postopek izvede skladno z zahtevami iz prostorskega akta. Tako se izogne morebitnim nepravilnostim in kasnejšim komplikacijam pri izdaji soglasja za spreminjanje meje parcele. Potrdilo izda občina in ima naravo potrdila iz uradne evidence ter ni obvezno za noben postopek.

Soglasje za spreminjanje meje parcele je treba obvezno pridobiti od občine v primeru spreminjanja mej gradbenih parcel, spreminjanja mej pripadajočih zemljišč obstoječih objektov in spreminjanja mej tistih zemljiških parcel, ki se nahajajo na območju, ki ga občina določi, da na njem zahteva takšno soglasje. To so praviloma območja, ki se urejajo z OPPN in območja, na katerih želi občina nadzirati geodetske postopke oziroma spreminjanje mej parcel. Vsa takšna območja mora občina opredeliti v posebnem odloku.

28. Ali bo GURS upošteval določbe 186. člena ZUreP-2 in zavrnil vloženi elaborat brez soglasja za parcelacijo?

Brez soglasja je elaborat geodetske storitve nepopoln in ga Geodetska uprava RS ne sme evidentirati. 4. odstavek 186. člena ZUreP-2 določa, da se obvezo za pridobitev soglasja vpiše na parcele v zemljiškem katastru. Torej če je tak zapis v uradni evidenci in nekdo predloži elaborat brez soglasja, bo moral GURS upoštevati pravila upravnega postopka po ZUP, da je elaborat nepopoln in zahtevati dopolnitev.

29. Ali je za izdajo soglasja za spremembo meje parcele iz 187. člena ZUreP-2 treba plačati upravno takso (ali občina lahko vlagatelju zaračuna upravno takso)?

Skladno z Zakonom o upravnih taksah (ZUT) je možno zaračunavati upravne takse samo za tista upravna dejanja in pisanja, za katere je tako določeno s taksno tarifo, ki je priloga in sestavni del ZUT. To izhaja iz načela zakonitosti. Za tovrstno soglasje izrecna upravna taksa ni predpisana, zato je možno zaračunati zgolj takso iz tarifne številke 1, torej takso za vlogo. Ob naslednjih spremembah ZUT bomo skupaj z Ministrstvom za javno upravo, ki je zadolženo za sistem upravnih taks, preučili tudi možnost uzakonitve posebne taksne tarife za ta soglasja.

30. Ali je v potrdilu o namenski rabi prostora treba navajati osnovno ali podrobnejšo namensko rabo prostora?

Potrdilo o namenski rabi prostora mora vsebovati takšno natančnost podatka o namenski rabi, kot je ta določen v OPN. Torej podrobno namensko rabo - do stopnje, kakor je navedena v samem OPN.