



Številka: 007-435/2017/33

Datum: 3.12.2018

ZUreP-2 POGOSTA VPRAŠANJA IN ODGOVORI, verzija II

DRŽAVNI PROSTORSKI RED:

- 1. 20. člen ZUreP-2 določa, da je ne glede na določbe prostorskega izvedbenega akta dovoljeno vzdrževanje, rekonstrukcija in nadomestna gradnja glede obstoječih zakonito zgrajenih objektov na stavbnih zemljiščih. Kaj to pomeni?**

Določilo petega odstavka 20. člena ZUreP-2 učinkuje neposredno in predstavlja pravno podlago za izdajo predodločbe ali gradbenega dovoljenja. Če prostorski izvedbeni akt občine ničesar ne določa o nadomestni gradnji, potem jo je možno izvajati neposredno na podlagi ZUreP-2 – torej če ostane v istih gabaritih, namembnosti, itd. kot prvotni objekt. Če pa prostorski izvedbeni akt postavlja v zvezi z nadomestno gradnjo določene omejitve, je le-te potrebno proučiti, s kakšnim namenom so določene. Omenjena določba ZUreP-2 namreč derogira zgolj določbe prostorskih izvedbenih aktov, ki opredeljujejo prostorske izvedbene pogoje glede možnih gradenj, 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. Tako je npr. v prostorskem aktu lahko predpisana obveznost pridobitve soglasja za raziskave in odstranitve dediščine ali drugo kulturnovarstveno soglasje za posege, kot ga predpisuje Zakon o varstvu kulturne dediščine (ZVKD-1), ki z 20. členom ZUreP-2 ne bo derogirano. Če pa so omejitve ali prepovedi nadomestnih gradenj določene v prostorskem aktu zgolj iz urbanističnih razlogov (tipologija, lega glede na gradbeno črto), potem v teh primerih velja neposredno ZUreP-2.

- 2. V 3. členu in 20. členu ZUreP-2 je ponovno določena tudi nadomestna gradnja. V kolikšni meri se mora stavbišče obstoječega in novega objekta pokrivati, saj so novogradnje vseeno malo drugačne od obstoječih objektov?**

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.

- 3. Kako se bo izvajal prostorski izvedbeni pogoj glede površine vaških jeder, kjer naj bi se primarno ohranjal obstoječi stavbni fond in so novogradnje dopustne le izjemoma ob soglasju Zavoda, če hkrati velja 5. odstavek 20. člena ZUreP-2?**

Takšen prostorski izvedbeni pogoj bo v celoti veljal še naprej z nekaj dopolnili, ki jih prinaša ZUreP-2. Torej načelno pravilo o ohranjanju obstoječih stavb v vaških jedrih ostaja in tudi, da je pri tem potrebno ohranяти arhitekturne značilnosti. Po ZUreP-2 pa bo možna tudi morebitna nadomestna gradnja, ki seveda glede lege, gabaritov, velikosti in videza ne bo odstopala od

obstoječega objekta. Tudi za takšno nadomestno gradnjo pa bo treba pridobiti kulturnovarstveno soglasje Zavoda.

Torej ZUreP-2 z 20. členom zgolj dopolni vsebino pogoja iz OPN, če je ta zapisan bolj omejujoče za posamezno vrsto gradnje, ne spremeni pa morebitnih dodatnih zahtev, ki so namenjene varovanju nekega drugega javnega interesa (npr. varstva kulturne dediščine). Omenjena določba ZUreP-2 se namreč nanaša na določbe prostorskih izvedbenih aktov, ki opredeljujejo prostorske izvedbene pogoje glede možnih gradenj, 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.

4. Ali je sedaj po ZUreP-2 dopustna gradnja nadomestnega objekta v območju, za katerega je z OPN predvidena izdelava OPPN, v času do sprejetja pa v OPN ni dovoljena nobena gradnja, razen vzdrževalnih del?

V petem odstavku 20. člena ZUreP-2 je izrecno določeno, da je na obstoječih zakonito zgrajenih objektih na stavbnih zemljiščih ne glede na določbe prostorskih izvedbenih aktov dovoljeno:

- vzdrževanje, vključno z zagotovitvijo toplotnega ovoja objekta,
- rekonstrukcija, če se z njo ne spreminjajo gabariti, oblika, namembnost in zunanji videz objekta, in
- nadomestna gradnja, ki glede lege, gabaritov, oblike, namembnosti in zunanjega videza objekta ne odstopa od obstoječega objekta; če gre za nadomestno gradnjo zaradi naravne ali druge nesreče v skladu z zakonom, ki ureja varstvo pred naravnimi in drugimi nesrečami, mora biti vloga za izdajo gradbenega dovoljenja vložena v petih letih od nastanka naravne ali druge nesreče.

V času izdelave in sprejema OPPN bi se moral upoštevati tam že obstoječi objekt, ki se ob pogojih iz ZUreP-2 lahko nadomesti, vendar na istem mestu, enakih gabaritov in oblike, enake namembnosti in enakega videza. Upoštevati je potrebno navedene omejitve iz zakona in pridobiti mnenja glede upoštevanja posameznih predpisov (varovalni pasovi, varovana območja).

5. Ali se v okviru 31. člena ZUreP-2 dopušča načrtovanje novih objektov in s tem novih gradbenih parcel za obstoječe dejavnosti? Ali se poleg že obstoječe stanovanjske hiše, lahko zgradi nov stanovanjski objekt za obstoječo dejavnost?

Določanje novih gradbenih parcel za objekte, ki služijo širitvi obstoječih dejavnosti (na sosednji gradbeni parceli) je po 31. členu ZUreP-2 dopustno. Člen namreč izrecno dopušča »načrtovanje novih objektov«, pri čemer ne govori zgolj o pomožnih objektih. Teoretično bi torej posamična poselitve z 10 stanovanjskimi stavbami preko lokacijskih preveritev ali prostorskega načrtovanja lahko prešla v naselje, vendar mora izpolnjevati vse pogoje za širitev, kar preveri bodisi občinski urbanist, odgovorni vodja izdelave prostorskega akta in nenazadnje Ministrstvo za okolje in prostor kot nosilec urejanja prostora za področje prostora. Pri posamični poselitvi se lahko dopusti načrtovanje novih objektov za tisto dejavnost, ki tam že obstaja in med katero se šteje tudi bivanje.

6. Ali so pomožni objekti iz 31. člena ZUreP-2 katerikoli manj zahtevni, zahtevni objekti, nezahtevni objekti ali enostavni objekti v skladu z 22. točko 3. člena ZUreP-2 (ki dopolnjujejo funkcijo obstoječega osnovnega objekta in ga po njegovem namenu in velikosti ne presegajo ter zaradi njega ne pride do potrebe po dodatni komunalni opreми)?

ZUreP-2 ne govori o vrstah objektov ampak o pomožnem objektu, ki dopolnjuje funkcijo obstoječega osnovnega objekta. Pomožni objekt je, glede na zahteve iz Gradbenega zakona

lahko enostavni, nezahtevni, manj zahtevni ali celo zahtevni, glavno je, da izpolnjuje pogoje 22. točke 3. člena ZUreP-2.

7. Ali se obstoječe vinske kleti/zidanice ne glede na velikost na podlagi 31. člena ZUreP-2 štejejo kot gospodarski objekti (pa je možna le rekonstrukcija, prizidava, nadomestna gradnja) ali kot obstoječa dejavnost pridelave vina (pa je poleg obstoječe zidanice možna gradnja nove)?

31. člen ZUreP-2 govori o posamični poselitvi. Torej, če je vinska klet/ zidanica samostojni posamični objekt znotraj posamične poselitve, je to osnovni objekt z določeno dejavnostjo, ki se lahko rekonstruira, prizidava ali se dovoli nadomestna gradnja, na območju dotične posamične poselitve pa se lahko načrtuje oziroma dovoli tudi nov objekt obstoječe dejavnosti (vinska klet / zidanica).

8. Je mogoče določanje območja posamične poselitve znotraj posebnega območja poselitve (vinogradništvo)?

V kolikor je območje pozidano z manj kot desetimi stanovanjskimi stavbami (ne gre za ureditveno območje naselja) in ga občina ne prepozna kot drugo ureditveno območje, se lahko določi posamična poselitev. Vsa območja posamične poselitve imajo iste zakonske zahteve, pri čemer pa lahko občina v določenih enotah urejanja prostora določi drugačne pogoje za ohranjanje posamične poselitve. Zato priporočamo, da občina poleg pogojev, ki jih določa 31. člen ZUreP-2, izdela tudi svoje dodatne kriterije, na podlagi katerih bo presojala smotrnost načrtovanja novih objektov na vinogradniških območjih (minimalne površine pripadajočega vinograda, sadovnjaka, ipd.).

9. Katere objekte je dovoljeno graditi v okviru začasne rabe prostora?

Začasna raba po ZUreP-2 ni omejena na vrste objektov, ampak so v tem okviru dovoljeni vsi posegi v prostor, ki pa so časovno omejeni v svojem izvajanju, pri tem pa ne smejo onemogočati izvedbe trajno načrtovanih ureditev na tem območju. Torej je prepuščeno občinam, da lahko postavijo morebitne dodatne pogoje za začasno rabo. Če pa se želi začasno rabo dovoliti z uporabo instituta lokacijske preveritve in ne z OPN ali OPPN, potem pa že sam ZUreP-2 v 130. členu postavlja dodatne pogoje, pri čemer tudi ti niso omejeni na vrste oziroma namen objektov.

PROSTORSKI AKTI: OPN IN OPPN

10. ZUreP-2 (109. člen) določa možnost predpisovanja takse za obravnavanje tistih zasebnih potreb, ki predstavljajo pobudo za spremembo osnovne ali podrobnejše namenske rabe prostora. Kako ravnati v primerih, ko se bo pobuda nanašala na ureditev v OPPN, če zakon govori za primere v OPN?

Taksa za obravnavo pobud glede spremembe namenske rabe se lahko uporablja tudi za sprememb namenske rabe z OPPN pod pogoji iz 117. člena ZUreP-2. Člen je namreč umeščen med postopkovne določbe OPN, ki se smiselno uporabljajo tudi za OPPN. Odločitev, kakšna bo višina takse za posamezne pobude, ali pa bo občina zaračunavala kar pavšalni znesek, pa je v pristojnosti občine.

11. Ali lahko občina v postopku sprememb in dopolnitev OPN, ki jih je začela pred uporabo ZUreP-2, določi takso za obravnavanje zasebnih pobud po 109. členu ZUreP-2?

ZUreP-2 v 109. členu predpisuje, da občina obveznost in višino takse za obravnavanje zasebnih pobud za spremembo namenske rabe prostora določi v odloku. Pri tem ni predpisano, kakšen odlok je to – lahko gre za odlok, s katerim se sprejme OPN ali njegove spremembe in

dopolnitve, lahko pa gre za navaden občinski odlok, ki ne zapade pod postopek, ki sicer velja za pripravo in sprejem prostorskih aktov.

V kolikor občina presodi, da bo obveznost in višino plačila omenjene takse uredila v samih spremembah in dopolnitvah OPN, lahko to sedaj tudi naredi, sploh če gre za začetne faze že odprtega postopka sprememb in dopolnitev OPN. Vsekakor pa je potrebno upoštevati morebitne občinsko predpisane obveznosti za postopek sprejemanja odlokov, da ne bi prišlo do morebitnega izogibanja javnih objav in javne razgrnitve. V tem primeru bi bilo najbrž treba dopolniti prvotni sklep o začetku priprave SD OPN in navesti, da se bo v njem uredila tudi zadevna taksa.

Če bo vsebina urejena v prostorskem aktu, bo vsako spreminjanje določil podvrženo postopkovnim zahtevam priprave prostorskega akta. Bolj enostavno je, če se sprejme navaden občinski odlok.

12. Kako zagotoviti izvajanje določb 113. člena ZUreP-2, ki predvidevajo zelo širok nabor oseb, ki naj bi za potrebe seznanitve javnosti podale izjave zaradi lastninskih, sorodstvenih in poslovnih povezav z vsebino OPN/OPPN?

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 in odgovorni vodja izdelave prostorskega akta. Določitev vseh oseb je odvisna od notranje sistematizacije dela v občinski upravi in statutarnih določil glede faz priprave prostorskega akta. 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. Spremembe namenske rabe z OPPN naj bi se na podlagi sedmega odstavka 117. člena ZUreP-2 vnesle v OPN po postopku, ki je določen za njegovo revizijo, čeprav te zakon ne ureja. Kakšen postopek se torej uporablja?

V 117. členu ZUreP-2 je res 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 usklajitev OPN z OPPN zaradi sprememb namenske rabe prostora.

14. Ali je pri pripravi izhodišč za izdelavo OPPN treba izvesti javne delavnice, če so usmeritve za izdelavo OPPN določene v OPN, vendar pa zanje niso bile izvedene javne delavnice v okviru postopka OPN?

Javnih delavnic v tem primeru ni treba izvajati, če so usmeritve iz OPN za pripravo OPPN tako podrobne, da ne terjajo nove priprave izhodišč. Šteje se namreč, da so bila posvetovanja z javnostjo primerno opravljena v fazi priprave izhodišč za OPN in nato obravnave osnutka OPN.

15. Kateri so relevantni nosilci urejanja prostora, ki se jih vključi v postopek priprave OPPN?

Nabor nosilcev je predmet vsakega postopka priprave prostorskega akta posebej. ZUreP-2 opredeljuje vse nosilce, tako državne kot lokalne, a v postopek se pozove le tiste nosilce urejanja prostora, ki jih načrtovana ureditev ali pa njena lokacija zadeva.

16. Kako v sklopu priprave OPPN pripraviti elaborat ekonomike?

Elaborat ekonomike je nova, obvezna strokovna podlaga, ki se pripravlja v vseh fazah OPN in OPPN, z namenom preverjanja ekonomičnosti načrtovanih prostorskih ureditev. Vsebinsko

elaborata ekonomike bo podrobneje določal podzakonski predpis, ki je v pripravi in bo predvidoma sprejet še v letošnjem letu.

V skladu z določili 1. odstavka 65. člena ZUreP-2 naj elaborat ekonomike opredeli naslednje vsebine:

- komunalno opremo in drugo gospodarsko javno infrastrukturo, ki jo bo treba dograditi ali zgraditi za ta namen;
- oceno investicij ter določitev vira finančnih sredstev za izvedbo ureditev iz prejšnje alineje;
- etapnost izvajanja načrtovanih ureditev v OPPN, ki se nanašajo na komunalno opremo in drugo gospodarsko infrastrukturo.

Če je bil sklep o začetku priprave OPPN sprejet po 1. 6. 2018, se je pri pripravi elaborata ekonomike treba smiselno opredeliti do zgoraj navedene vsebine kljub trenutni odsotnosti posebnega podzakonskega akta. Če je bil sklep o začetku priprave OPPN sprejet pred 1. 6. 2018, elaborata ekonomike ni potrebno izdelati. Ko bo sprejet ustrezen podzakonski akt na to temo, pa bo treba izdelati elaborat ekonomike v skladu z njim.

17. Kakšna naj bo vsebina OPN, ki se je začel s sklepom pred 1.6.2018, vendar se bo kot osnutek za prva mnenja nosilec posredoval šele po 1.6.2018. Ali so strateški deli OPN v takšnem osnutku po 1.6.2018 še potrebni?

Postopek priprave OPN, ki je bil začel pred 1. junijem 2018, se dokonča po določbah ZPNačrt, z možnostjo (torej fakultativno) uporabe nekaterih novosti ZUreP-2. Glede občinskega prostorskega plana oziroma strateškega dela OPN pa zakon določa, da dejansko ni obvezen, a se te določbe začnejo uporabljati šele s sprejemom oziroma uveljavitvijo regionalnega prostorskega plana (tretji odstavek 75. člena in drugi odstavek 275. člena ZUreP-2). Če postopek v teku že vsebuje tudi strateški del OPN oziroma njegove spremembe, naj se nadaljuje skupaj z njimi.

18. Ali se lahko lokacijski načrt, sprejet na podlagi ZUreP-1, spreminja in dopolnjuje po ZPNačrtu?

Ti lokacijski načrti so tudi po uveljavitvi ZUreP-2 ostali v veljavi in če bi se začeli spreminjati po 1. juniju 2018, se morajo za te postopke uporabljati določbe ZUreP-2, ki urejajo pripravo OPPN. Pred začetkom uporabe ZUreP-2 (1. junij 2018) pa se je še vedno v celoti uporabljal ZPNačrt in se je zato za spremembe teh aktov lahko uporabljal le ZPNačrt (določbe, ki urejajo postopek OPPN), kar je izhajalo tudi iz tretjega odstavka 97. člena ZPNačrt.

19. Ali se lahko spremembe in dopolnitve lokacijskega načrta pripravijo kar na občini, brez zunanjih izdelovalcev?

Postopek priprave prostorskega akta, torej tudi njegovih sprememb in dopolnitev, mora voditi odgovorni vodja izdelave tega akta, ki je lahko oseba, ki za to izpolnjuje pogoje po določbah ZAID. Ker izdelovalec prostorskega akta ni reguliran poklic, je posledično vseeno, ali je izdelovalec občina ali pa tržni subjekt. Pomembno je zgolj to, da ta izdelovalec imenuje odgovornega vodjo izdelave in da je to oseba, ki izpolnjuje pogoje zanj.

20. Kaj velja, če so v OPN opredeljeni objekti v skladu s prej veljavno Uredbo o razvrščanju objektov glede na zahtevnost gradnje (Uradni list RS, št. 18/2013, 24/2013 in št. 26/2013), če je bila sprejeta nova Uredba o razvrščanju objektov (Uradni list RS, št. 37/2018)?

Sklicevanje na predmetno uredbo v prostorskih aktih je problematično in ga posledično odsvetujemo. Če je v OPN na to uredbo narejen neposreden sklic (torej s polnim imenom in

datumom objave), to od 1. junija 2018 pravzaprav pomeni sklic na razveljavljen predpis. Situacija je nekoliko boljša, če se sklic glasi nekako v smislu »na podlagi predpisov, ki urejajo razvrščanje objektov glede na zahtevnost gradnje«. V takem primeru je to t.i. drseči sklic in se OPN posledično sklicuje na vsakokratni veljaven predpis o razvrščanju objektov glede na zahtevnost. Drseč sklic pomeni, da OPN-ja ni potrebno spreminjati, saj je usklajen z državnim predpisom, a to po drugi strani pomeni, da vsebino občinskega urbanizma kroji trenutno veljaven državni predpis. Predvsem je pri tem sklicevanju ključno naslednje: uredba govori o razvrščanju objektov glede na njihovo konstrukcijsko zahtevnost in je del gradbenega-pravnega korpusa, ni pa namenjena urbanistični regulaciji. V prostorskem aktu je treba torej navesti, katere vrste oziroma velikost objektov občina dopušča. Kakšni so ti objekti po zahtevnosti nima zveze z njihovo dopustnostjo, temveč z obveznostjo in načinom dovoljevanja (torej ali je gradbeno dovoljenje zanje sploh potrebno, kakšna dokumentacija se v tem primeru predloži, po kakšnem postopku organ vodi izdajo gradbenega dovoljenja).

21. Ali se smatra gradnja enostavnega objekta v nasprotju z naravovarstvenim soglasjem kot neskladnost z OPN, če je takšna obveznost zapisana kot prostorski izvedbeni pogoj? V čigavi inšpekcijski pristojnosti je takšna zadeva?

Obveznost pridobivanja naravovarstvenega soglasja in ostalih sektorskih soglasij je vedno predpisana v sektorskih predpisih. Tudi če prostorski akt to obveznost povzame kot nek splošen prostorski izvedbeni pogoj, s tem ne pride do prenosa pristojnosti inšpekcijskega nadzora, saj gre le za neke vrste opozorilo na sektorske predpise. Vsakršno drugačno določanje obveznosti izdaje naravovarstvenega soglasja v prostorskem aktu bi namreč pomenilo, da je prostorski akt nezakonit, ker mu Zakon o ohranjanju narave ne daje pooblastila za takšno ravnanje. Povzemanje zakonskih zahtev z drugih področij v OPN ne pomeni, da je ta zahteva sedaj postala pravno relevanten del OPN, glede katerega se ugotavlja skladnost. Izjema bi veljala za področje kulturne dediščine, kjer že sam 28. člen Zakona o varstvu kulturne dediščine določa, da lahko obveznost pridobitve kulturnovarstvenega soglasja določi tudi zgolj prostorski akt in ne nujno akt o zavarovanju.

Gradnja enostavnega objekta brez naravovarstvenega soglasja torej ni v pristojnosti občinskega inšpektorja v skladu z 2. odstavkom 8. člena GZ, saj ne gre za nelegalen objekt, ampak je v pristojnosti inšpektorja, pristojnega za ohranjanje narave.

22. Ali lahko pobuda investitorja za pripravo OPPN nadomesti izhodišča po 108. členu ZUreP-2?

Izhodišča za pripravo OPPN se v skladu z drugim odstavkom 118. člena ZUreP-2 pripravijo v primeru, če OPPN v OPN ni vnaprej predviden ali če usmeritve zanj v OPN niso dovolj podrobne. Ker sprememba OPPN v OPN verjetno ni vnaprej predvidena oz. ni skladna z usmeritvami iz OPN, potem naj pobuda investitorja vsebuje vse elemente izhodišč iz 108. člena ZUreP-2. Nenazadnje je to nujno za uspešno sklenitev pogodbe o medsebojnih obveznostih. Pri tem naj se navede, da vsebuje pobuda poleg vsebine iz 3. odstavka 118. člena ZUreP-2 tudi navedbo potrebnih investicij v komunalno opremo in drugo gospodarsko javno in družbeno infrastrukturo ter okvirne roke za izvedbo, kot je to določeno za vsebino izhodišč v prvem odstavku 108. člena ZUreP-2. Na ta način ni potrebno pripraviti izhodišč kot nekega posebnega dokumenta, saj se pobuda lahko šteje za izhodišča.

23. Kakšna je možnost uporabe kratkega postopka za spremembe in dopolnitve OPPN?

Kratek postopek sprememb in dopolnitev OPPN se lahko uporablja zgolj pod pogoji iz 124. člena ZUreP-2, torej v primeru očitnih pisnih ali tehničnih napak ali zaradi povzemanja določb iz drugih sprejetih predpisov oziroma odločb (sorodni predpisi, DPN, upravne odločbe, itd.). Ta postopek ni namenjen kreiranju drugačnih oziroma novih prostorskih izvedbenih pogojev, ki bi

bili prilagojeni konkretni investiciji. V takšnih primerih je treba uporabiti običajen postopek sprememb in dopolnitev OPPN, lahko pa za manjša odstopanja od prostorskih izvedbenih pogojev občina poda investitorju odpustek tudi v postopku lokacijske preveritve po 129. členu ZUreP-2, če so za to izpolnjeni pogoji.

Postopek sprememb in dopolnitev OPPN se izvede ob smiselni uporabi postopkovnih določb, ki veljajo za OPN. To pomeni izpolnitev vseh glavnih procesnih dejanj, vsaj dokler ni sprejet ustrezen podzakonski akt, ki bi natančneje določil pomen »smiselne uporabe«.

Glede objave OPPN v prostorskem informacijskem sistemu pa še pojasnjujemo, da se ob vsakem postopku sprememb in dopolnitev OPPN takemu aktu dodeli identifikacijska številka v prostorskem informacijskem sistemu. Če je občina že sprejela sklep o začetku postopka se ga skupaj z razpoložljivim gradivom pošlje na MOP, kjer se evidentira, dodeli identifikacijska številka in o tem obvesti občino. Tehnična skladnost OPPN se v skladu s prehodno določbo četrtega odstavka 289. člena ZUreP-2 do vzpostavitve ustreznih informacijskih rešitev zaenkrat na MOP še ne bo preverjala. Prav tako se javne objave gradiv glede OPPN zaenkrat objavljajo na spletnih straneh pripravljavca in ne v prostorskem informacijskem sistemu.

24. Katere nosilce urejanja prostora, ki sodelujejo v postopku celovite presoje vplivov na okolje (CPVO), občina pozove, da podajo mnenje o verjetnosti pomembnejših vplivov na okolje, ki je podlaga za odločitev ministrstva o obveznosti izvedbe CPVO?

Obveznost izvedbe CPVO za prostorske akte se z uveljavitvijo ZUreP-2 ni v ničemer spremenila, saj še vedno ostaja veljaven 40. člen ZVO-1, ki predpisuje obveznost CPVO za pripravo plana ali njegovih sprememb, če bi izvedba tega plana ali njegovih sprememb lahko pomembno vplivala na okolje. Odločitev o obveznosti izvedbe CPVO sprejme ministrstvo, pristojno za okolje na podlagi pridobljenih mnenj. Občina sama za takšno odločitev ni pristojna.

Seznam državnih nosilcev urejanja prostora, kateri podajo svoja mnenja o verjetnosti pomembnejših vplivov na okolje, je naslednji:

- Ministrstvo za kulturo,
- Zavod RS za varstvo narave,
- Ministrstvo za kmetijstvo, gozdarstvo in prehrano,
- Ministrstvo za zdravje,
- Direkcija RS za vode,
- Zavod za gozdove.

25. Ali je potrebno pridobiti okoljevarstveno soglasje in izvesti postopek presoje vplivov na okolje za stanovanjsko sosesko, za katero je bil sprejet OPPN in že izveden postopek celovite presoje vplivov na okolje?

Presoja vplivov na okolje (PVO) in celovita presoja vplivov na okolje (CPVO) sta dve različni okoljski presoji, pri čemer je prva namenjena presoji posameznih posegov v okolje (npr. posameznih stavb), druga pa strateški okoljski presoji več nameravanih posegov ali razmestitve dejavnosti v prostoru (npr. načrtovanih v OPN ali OPPN). Če je bila izvedena CPVO to ne pomeni, da sedaj ni potrebno izvesti PVO in pridobiti okoljevarstvenega soglasja – večkrat je ravno obratno. Torej če je na določenem območju načrtovan objekt, ki po Uredbi o posegih v okolje, za katere je treba izvesti presoj o vplivov na okolje, spada med obvezen PVO objekt, to pomeni da je treba tudi na planski ravni za celoto izvesti CPVO postopek.

Je pa sedaj novost v tem, da se za PVO objekte izvede integralni postopek po GZ – torej postopek, v katerem je združeno pridobivanje gradbenega dovoljenja in okoljevarstvenega soglasja. S to združitvijo dveh postopkov v enega se je želelo optimizirati postopke pridobivanja dovoljenj in olajšati investitorju usklajevanje ter pripravo dokumentacije. Integralni postopek se

sedaj vodi na MOP, predhodni postopek (torej odločitev o tem, ali je potrebno izvesti PVO ali ne) pa ostaja še vedno v pristojnosti ARSO.

26. Ali je po petem odstavku 110. člena ZUreP-2 pridobitev konkretnih smernic državnih nosilcev urejanja prostora obvezna ali opcijska?

Skladno s 38. točko 3. člena ZUreP-2 se konkretne smernice izdajo na zaprosilo pripravljavca prostorskega akta, kadar ta presodi, da mu splošne smernice ne zadoščajo ali če to narekujejo posebnosti načrtovane prostorske ureditve ali območja urejanja. Torej, če pripravljavec prostorskega akta presodi, da potrebuje konkretne smernice, ji zaprosi pri nosilcih urejanja prostora, ti pa so jih dolžni izdati.

27. Kako se izvaja postopek sprejema OPN in OPPN do sprejema posebnega podzakonskega akta?

Glede na določilo 123. člena ZUreP-2 se spremembe in dopolnitve prostorskega izvedbenega akta (OPN) pripravljajo po postopku za njegovo pripravo in sprejem. Za izdelavo OPPN se smiselno uporabljajo določbe, ki veljajo za postopek priprave in sprejema OPN (119. člen ZUreP-2). Do sprejema novega podzakonskega akta se postopek izpelje skladno z zakonskimi določili in smiselno uporabo Pravilnika o vsebini, obliki in načinu priprave občinskega podrobnega prostorskega načrta.

28. Ali je potrebno po 108. členu ZUreP-2 pri pripravi sprememb in dopolnitev OPN, ki se nanašajo le na manjši del veljavnega prostorskega akta, obvezna pripraviti izhodišča za spremembe in dopolnitve OPN?

Skladno z ZUreP-2 je potrebno pri vsaki spremembi in dopolnitvi OPN pripraviti izhodišča, ki se pripravijo v obsegu predlaganih sprememb. Pri tem se k sodelovanju povabi tudi nosilce urejanja prostora in javnost, ki se prav tako izrečejo le o predlaganih spremembah.

29. Ali in kako se pripravljajo izhodišča za OPPN v vmesnem obdobju do sprejema novih podzakonskih aktov?

Izhodišča za OPPN se pripravljajo samo v primeru, če usmeritve za pripravo OPPN v OPN niso dovolj natančne ali celovite - torej tudi v primeru, ko priprava OPPN ni bila vnaprej predvidena z OPN. OPPN je prostorski akt občine in tudi če se pripravlja na pobudo investitorja, odločitve še vedno ostajajo v domeni občine oziroma medsebojnega dogovora o obveznostih med občino in investitorjem. Če je pobuda investitorja neprimerna za občino, se seveda občina do tega lahko opredeli in investitorja pozove k spremembi. Te aktivnosti se lahko dogovorijo v pogodbi, npr. v kolikšnem času je potrebno dopolniti pobudo ali kasnejši osnutek prostorskega akta in na kakšen način. Kaj naj vsebuje pobuda investitorja, je določeno v tretjem odstavku 118. člena ZUreP-2. Če OPPN ni predviden z usmeritvami v OPN, se morajo na podlagi pobude vseeno pripraviti še izhodišča - ali pa se pobuda primerno dopolni z navedbo investicij v komunalno opremo in roki za izvedbo, s čimer se vsebinsko izenači z izhodišči. Ker je pri pripravi izhodišč za OPPN potrebno vključevati javnost (kot pri OPN), se v tem primeru tudi v obravnavo pobude vključuje javnost.

30. Ali se lahko na območju veljavnega zazidalnega načrta za potrebe drugačne komunalne in cestne infrastrukture ter spremembo namenske rabe posamičnih objektov uporabi 124. člen ZUreP-2 (kratek postopek sprememb in dopolnitev OPN), ki se smiselno uporablja tudi za OPPN?

Kratek postopek sprememb in dopolnitev iz 124. člena ZUreP-2 se smiselno uporablja tudi za spremembe OPPN, ki ne predstavljajo novih načrtovalskih vsebin in odločitev, temveč za odpravo napak, uskladitev s spremenjenimi geodetskimi podlagami, uskladitev OPPN z

zahtevami, podanimi v postopku nadzora zakonitosti in pa posodobitev OPPN s spremembami, ko so nastale po drugih aktih. Kratek postopek ni možno uporabiti, če bi le ta terjala vsebinske spremembe, kar bi posledično vplivalo na vključitev nosilcev urejanja prostora ali pa izvedbo celovite presoje vplivov na okolje.

Spremembe prostorskih izvedbenih pogojev z vidika vplivov na prostor, zahtevnosti strokovnega dela in interesa javnosti, zahteva strokovno delo, za to se ne more uporabiti kratek postopek po 124. členu ZUreP-2, pač pa se uporabi postopek po 123. členu ZUreP-2 (spreminjanje in dopolnjevanje prostorskega izvedbenega akta).

31. Kakšne so možnosti za popravek območja urejanja - meje že sprejetega ureditvenega načrta?

Skladno s 301. členom ZUreP-2 se do uveljavitve podzakonskega akta, ki bo urejal OPPN, še vedno uporablja Pravilnik o vsebini, obliki in načinu priprave občinskega podrobnega prostorskega načrta (Uradni list RS, št. 99/07). Ta v svojem 4. členu dopušča odstopanja meje območja OPPN od meje enote urejanja prostora, kot je določena v OPN, če so odstopanja skladna z določbami tretjega odstavka 2. člena tega pravilnika, da se izkaže investicijski interes in da ta ni v nasprotju s strateškimi usmeritvami prostorskega razvoja občine oziroma ne odstopa od prostorskih izvedbenih pogojev, ki veljajo za predlagano območje, ali če so potrebne prostorske ureditve zaradi posledic naravnih in drugih nesreč.

Popravek meje območja urejanja je tako dopusten, v kolikor se upošteva veljavni pravilnik in občinski prostorski akt.

32. Ali je glede na določila drugega odstavka 278. člena ZUreP-2 v postopku sprememb in dopolnitev OPN potrebno spreminjati tudi strateški del OPN (torej OPP)?

278. člen ZUreP-2 določa, da morajo občine ob prvih spremembah in dopolnitvah OPN določiti tudi ureditvena območja naselij in območja za dolgoročni razvoj naselij. Torej je treba v vse postopke sprememb in dopolnitev OPN, ki so bili začeti po 1.6.2018, zajeti tudi določanje teh območij. Ker se območje za dolgoročni razvoj okvirno določi v regionalnem prostorskem planu ali občinskem prostorskem planu (četrti odstavek 28. člena ZUreP-2), je torej posledično potrebno poseči tudi v strateški del OPN ali OPP, da se lahko določi območje za dolgoročni razvoj naselja.

PROSTORSKI AKTI: INŠPEKCIJSKI NADZOR

33. S katerim aktom naj se opredeli inšpekcijski nadzor, če občina že ima določena pravila in pogoje glede dopustnosti posegov v prostor v prostorskem aktu (konkretno oglaševalnih površin), nima pa opredeljenega nadzora?

Uvodoma pojasnjujemo, da je temu namenjen odlok o urejanju podobe naselij in krajin, kot ga ZUreP-2 določa v 120. členu. Gre za opcijski prostorski akt občine, ki je namenjen varovanju podobe naselja in določanju pravil in pogojev glede rabe javnih in zasebnih površin. Sprejema se po postopku, kot je predviden za OPN. Določanje pogojev za postavitve oglaševalskih panojev je tako lahko bodisi predmet novega odloka o urejanju podobe naselij in krajine, bodisi OPN ali OPPN.

Inšpekcijski nadzor nad določbami prostorskih aktov v ZUreP-2 ni določen kot njihova obvezna vsebina, niti ni bila to njihova obvezna vsebina po predhodnih predpisih. Glede na navedeno se lahko po našem mnenju pristojnost občinske inšpekcije in prekrški opredelijo bodisi v samem prostorskem aktu, lahko pa tudi v samostojnem splošnem pravnem aktu občine (torej navadnem občinskem odloku). Pomembno je, da so pravila o obveznem ravnanju glede

oglaševalskih objektov (kje lahko stojijo, koliko jih je, ali je potrebno morebitno dovoljenje občine, ali se plača taksa) določena s prostorskim aktom, ki je pripravljen ob sodelovanju nosilcev urejanja prostora in javnosti ter podvržen morebitni celoviti presoji vplivov na okolje. Medtem ko je po našem mnenju nadzor nad temi že opredeljenimi pravili lahko določen tudi v navadnem občinskem odloku, če se ta javno razgrne.

34. Kdo je pristojen za nadzor nad občinskimi prostorskimi akti?

Doslej je ZGO-1 določal pristojnost nadzora nad vsemi objekti za državno inšpekcijo. Odslej se to deli. Objekti z gradbenim dovoljenjem ostanejo državni inšpekciji, objekti brez gradbenega dovoljenja pa na podlagi GZ sodijo pod občinsko inšpekcijo, slednja pa je pristojna tudi za izvajanje nadzora nad novimi odloki o urejanju podobe naselij in krajine. MOP je pristojno za izvajanje nadzora v relaciji do prostorskih aktov samo v svojstvu nadzora zakonitosti akta samega, ne pa izvajanja tega akta skozi gradnje in druge posege v prostor.

LOKACIJSKA PREVERITEV

35. Je določanje velikosti stavbnega zemljišča pri posamični poselitvi, ki se izvaja preko instituta lokacijske preveritve, vezano na območje posamične poselitve kot celote ali zgolj na eno gradbeno parcelo?

Pogoj 20% povečanja velikosti stavbnega zemljišča in največ 600 m² (128. člen ZUreP-2) je vezan na zemljišča posamične poselitve, ki so kot posebna vrsta podrobne namenske rabe prostora opredeljena v grafičnem delu OPN (oznaka A). Pogoji torej niso vezani na eno gradbeno parcelo stavbe, ampak na zemljišča posamične poselitve, kot so zaokroženo prikazana v OPN in ne sovpadajo nujno z mejami zemljiških parcel.

36. Kakšni so pogoji za lokacijsko preveritev po 128. členu ZUreP-2, in sicer kaj je mišljeno kot velikost stavbnega zemljišča, ki je določena v OPN, na katero je vezana možnost 20% povečanja stavbnega zemljišča.

Z velikostjo stavbnega zemljišča, kot je določena v OPN, je mišljeno izvorno območje konkretne posamične poselitve, kot je opredeljeno v OPN. To ni nujno enako eni zemljiški parceli, lahko obsega več zemljiških parcel, pri tem pa tudi ni nujno, da v praksi sovпада z mejami zemljiške parcele. Odvisno je torej od zarisanega območja namenske rabe z oznako »A« v OPN. Od velikosti tega območja se torej računa pogoj 20% povečanja območja stavbnih zemljišč posamične poselitve iz OPN – ne pa od obsega vseh stavbnih zemljišč posamične poselitve v OPN ali morebiti od obsega enote urejanja prostora, v kateri se konkretna posamična poselitev nahaja (razen če posamična poselitev ni že sama po sebi določena kot posebna enota urejanja prostora).

Tudi pogoj povečanja velikosti za največ 600m² je vezan na isti obseg stavbnih zemljišč posamične poselitve, kot je pojasnjeno zgoraj. Torej se vsako konkretno območje posamične poselitve lahko z eno ali več lokacijskimi preveritvami širi, vendar skupaj to povečanje ne sme preseči 600m². Za ta namen občina vodi evidenco lokacijskih preveritev in spremlja območje povečanja.

Povečanje območja stavbnih zemljišč posamične poselitve pa se lahko izvede tudi s samo spremembo OPN, pri čemer je takšno povečanje vezano na pogoje iz 31. člena ZUreP-2 in tako ne sme biti večje kot 100% konkretnega območja »A«.

37. Ali se nadomestna gradnja lahko gradi na lokaciji, ki je zunaj obstoječe, ali so dimenzije nadomestne gradnje lahko drugačne od obstoječih, ali se za to

nadomestno lokacijo lahko poveča stavbno zemljišče za 20%, oziroma za največ 600 m²?

Definicija nadomestne gradnje iz 13. točke 3. člena ZUreP-2 določa, da je nadomestna gradnja tista, pri kateri se najprej odstrani obstoječi objekt in namesto njega zgradi nov objekt. O nadomestni gradnji govori tudi tretja alineja 5. točke 20. člena ZUreP-2, ki pravi, da je na obstoječih zakonito zgrajenih objektih na stavbnih zemljiščih ne glede na določbe prostorskih izvedbenih aktov dovoljena nadomestna gradnja, ki glede lege, gabaritov, oblike, namembnosti in zunanjšega videza objekta ne odstopa od obstoječega objekta. Če gre za nadomestno gradnjo zaradi naravne ali druge nesreče v skladu z zakonom, ki ureja varstvo pred naravnimi in drugimi nesrečami, mora biti vloga za izdajo gradbenega dovoljenja vložena v petih letih od nastanka naravne ali druge nesreče. Torej takšna nadomestna gradnja je mogoča neposredno po ZUreP-2.

Nadomestna gradnja, ki bi imela manjša odstopanja glede lege in gabaritov, pa se lahko izvede z uporabo instituta lokacijske preveritve, če je to potrebno zaradi varovanja javnega interesa. Javni interes se lahko izkazuje z izgradnjo infrastrukture (cesta), izvajanjem pravnih režimov (poplavno območje), itd.

38. Kaj pomeni izvorno določen obseg stavbnih zemljišč iz tretjega odstavka 128. člena ZUreP-2?

Izvorno določen obseg stavbnih zemljišč posamične poselitve je tisti obseg, ki je določen v veljavnem OPN. Spremembe tega obsega, ki nastanejo zaradi postopka lokacijske preveritve, se ob naslednjih spremembah in dopolnitvah OPN ustrezno povzamejo v ta akt. To pa ne pomeni, da v vmesnem obdobju med lokacijsko preveritvijo in spremembo OPN že izdanih lokacijskih preveritev ni treba upoštevati. Izdani sklepi o lokacijskih preveritvah se vodijo v posebni evidenci občine in predstavljajo pravno podlago za posege v prostor, hkrati pa tudi že pomenijo delno ali celotno izrabo možnosti za povečanje stavbnih zemljišč obstoječi posamični poselitvi. »Izvoren obseg« namreč pomeni »nulto točko«, od katere se začnejo šteti izvedene lokacijske preveritve, ki ne smejo omogočiti pretiranega širjenja posamične poselitve na način, da bi že ob naslednjih spremembah OPN iz območja posamične poselitve prešli v naselje. Posamična poselitev se sicer ohranja in se lahko deloma širi v prostoru, ne more pa se plansko razvijati, saj se poselitev prednostno usmerja v naselja in njihova ureditvena območja. Območja posamične poselitve se lahko preko sprememb in dopolnitev OPN ohranja pod pogoji iz 31. člena ZUreP-2 (torej ne več kot 100% povečanje, ohranja se vzorec poselitve, če to omogoča obstoječa komunalna oprema, se vpliv na okolje ne bo bistveno povečal, če je to skladno s pravnimi režimi).

39. Ali je možno z lokacijsko preveritvijo širiti 600m² stavbnega zemljišča posamične poselitve samo za enega prosilca, ali več? Če je 10 prosilcev ali to pomeni 6.000 m² ali 600 m² za vse skupaj?

Širjenje posamične poselitve s postopki lokacijske preveritve je omejeno na 20% velikosti območja »A«, kot je opredeljeno v OPN, pri čemer ta širitev v nobenem primeru ne sme presežati 600m². Kot osnova se torej vzame velikost posamične poselitve, kot je določena z OPN, in ne posamezna zemljiška parcela prosilca. Če je znotraj tega območja več prosilcev, velja ta pogoj za vse prosilce skupaj. Ko je torej z že izdanimi lokacijskimi preveritvami 600m² porabljenih, dodatni sklepi niso mogoči, je pa še vedno mogoče spreminjanje velikosti posamične poselitve s spremembami in dopolnitvami OPN.

40. Se v postopku lokacijske preveritve določa le natančna oblika in velikost stavbnega zemljišča pri posamični poselitvi, ne pa tudi novo stavbno zemljišče za posamično gradnjo? Nova stavbna zemljišča lahko nastanejo le preko

sprememb in dopolnitev OPN, če so funkcionalno povezana z obstoječo posamično poselitvijo?

Nova stavbna zemljišča pri obstoječi posamični poselitvi lahko nastanejo bodisi preko postopka prostorskega načrtovanja (upoštevajoč 31. člen ZUreP-2) bodisi preko lokacijskih preveritev (upoštevajoč 31. in 128. člen ZUreP-2). Ta stavbna zemljišča lahko služijo tudi novim osnovnim objektom in ne zgolj pomožnim objektom k obstoječim. Funkcionalna povezanost je pojem, ki bo pomensko izoblikovan šele s prakso, nedvomno pa bi lahko obsegal primere, ko je do teh zemljišč že zgrajena komunalna oprema.

41. Ali se lahko izvajajo lokacijske preveritve po 128. členu ZUreP-2 za območja razpršene poselitve, ki so kot taka določena v veljavnih prostorskih sestavinah družbenega plana občine?

ZUreP-2 v 128. členu izrecno določa, da mora biti posamična poselitev kot taka določena v OPN. Po prehodni določbi 280. člena ZUreP-2 se že po samem zakonu obstoječa razpršena poselitev šteje za posamično poselitev, vendar le, če je bila določena v skladu z ZPNačrt in Pravilnikom 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). V skladu s prehodno določbo 97. člena ZPNačrt se kot OPN šteje tudi prostorski red občine, sprejet v skladu z ZUreP-1. Prostorske sestavine pa naj bi že po prehodnih določbah ZPNačrt veljale zgolj do sprejema OPN, ki bi ga vse občine v RS morale sprejeti do novembra 2009 (v 24 mesecih po uveljavitvi prej omenjenega Pravilnika), torej pred 9 leti.

Že predhodni ZPNačrt je določal sprejem OPN za vsako občino, sedaj pa ZUreP-2 celo prepoveduje spreminjanje prostorskih sestavin in njihovo avtomatično prenehanje z decembrom 2021, če do takrat občina ne sprejme OPN. Glede na navedeno je nujno, da se instrument lokacijske preveritve za posamično poselitev ne izvaja na podlagi prostorskih sestavin, ampak na podlagi OPN oz. njemu izenačenih aktov, saj le to zagotavlja enakopravno obravnavo vseh investicijskih pobud.

42. Kaj pomeni besedna zveza »fizične lastnosti zemljišča« v 129. členu ZUreP-2, ki določa lokacijsko preveritev za namen odstopanja od prostorskih izvedbenih pogojev?

Fizične lastnosti zemljišča (torej kakovost, struktura tal, ipd.) so v tej povezavi mišljene kot razlog, zaradi katerega se namera za poseg v prostor oziroma gradnjo na posameznem zemljišču lahko dopusti kljub določenemu prostorskemu izvedbenemu pogoju iz OPN ali OPPN, ki to v osnovi preprečuje. Pri tem morajo biti kumulativno izpolnjeni še drugi pogoji, ki jih določa četrty odstavek 129. člena ZUreP-2: takšno odstopanje ne sme biti v nasprotju z javnim interesom, ne zmanjšuje pozidave sosednjim zemljiščem, ni v nasprotju s pravnimi režimi, ne poslabšuje bivalnih in delovnih razmer, itd.

Pri tem velja poudariti, da institut po 129. členu ZUreP-2 ni namenjen zamenjavi parcel oziroma spreminjanju namenske rabe parcel, ampak omogoča individualno odstopanje na zemljiški parceli, kjer je nameravan poseg.

43. Ali je možno z namenom prizidave izvesti lokacijsko preveritev skladno s 3. odstavkom 129. člena ZUreP-2 na obstoječi stavbi, če ima stavba dovoljenje za objekt daljšega obstoja?

Tretja točka 129. člena ZUreP-2 dopušča občini, da se dopusti odstopanje od prostorskih izvedbenih pogojev na obstoječih zakonito zgrajenih objektih na stavbnih zemljiščih v primeru, če gre za rekonstrukcijo ali prizidavo obstoječega objekta, ki pomeni spremembo gabaritov,

oblike, namembnosti ali zunanjega videza obstoječega objekta zaradi uskladitve z bistvenimi zahtevami, kot jih za objekte določajo predpisi, ki urejajo graditev.

Ker se pri objektih daljšega obstoja, če imajo izdano dovoljenje iz 117. člena Gradbenega zakona (GZ) šteje, da niso nelegalen ali neskladen objekt in da imajo v času veljavnosti dovoljenja izdano uporabno dovoljenje, se za njih lahko uporablja instrument lokacijske preveritve - seveda če izpolnjujejo še druge pogoje iz drugega in četrtega odstavka 129. člena ZUreP-2, poleg pogoja zakonito zgrajenega objekta. Prizidava je tako mogoča zgolj iz razloga uskladitve z bistvenimi zahtevami, kot jih opredeljuje GZ od 15. do 28. člena, ter če ni v nasprotju z javnim interesom in cilji prostorskega razvoja občine, če ne zmanjšuje možnosti pozidave sosedom, če ni v nasprotju s pravnimi režimi, itd. Vse omenjene pogoje v postopku lokacijske preveritve preverja občinski urbanist in jih je zato treba izkazati v elaboratu, ki se predloži občini.

44. Pod kakšnimi pogoji se izvede odstopanje od prostorsko izvedbenih pogojev za prizidavo, ki ne ovira kasnejšega kompleksnega urejanja območja z OPPN in bo z njo izboljšana tako varnost pri uporabi stavbe kot njena funkcionalnost?

ZUreP-2 v 129. členu dopušča občini, da z lokacijsko preveritvijo dopusti odstopanja od prostorsko izvedbenih pogojev na obstoječo zakonito zgrajenih objektih na stavbnih zemljiščih, če gre za rekonstrukcijo ali prizidavo obstoječega objekta, ki pomeni spremembo gabaritov, oblike, namembnosti ali zunanjega videza obstoječega objekta zaradi uskladitve z bistvenimi zahtevami, kot jih za objekte določajo predpisi, ki urejajo graditev.

Pri tem je treba upoštevati tudi 4 odstavke 129. člena ZUreP-2, ki dopušča individualno odstopanje, če:

- ni v nasprotju z javnim interesom in cilji prostorskega razvoja občine,
- se z njim lahko doseže gradbeni namen prostorskega izvedbenega akta ob hkratnem upoštevanju drugih prostorskih izvedbenih pogojev, nameravana gradnja pa ne bo spremenila načrtovanega videza območja, poslabšala bivalnih in delovnih razmer na njem in povzročila motečega vpliva na podobo naselja ali krajine,
- ne zmanjšuje možnosti pozidave sosednjih zemljišč, in
- ni v nasprotju s pravnimi režimi ali sprejetimi državnimi prostorskimi izvedbenimi akti.

45. Ali se lahko z lokacijsko preveritvijo in odstopanjem od prostorskih izvedbenih pogojev omogoči izgradnja večstanovanjske stavbe, kjer ta ni predvidena, ali sprememba podrobnejše namenske rabe prostora?

Osrednje vodilo pri lokacijski preveritvi je, da omogoča odstopanja, ki pa so še vedno skladna z osnovno namero prostorske regulacije in ne povzročajo konfliktov v prostoru. Lokacijska preveritev tako predstavlja korektiv prostorske izvedbene regulacije. Odstopanje od prostorskih izvedbenih pogojev ne sme omogočati takšnih sprememb, ki bi zahtevale drugačno namensko rabo prostora. V takih primerih je potrebno spremeniti prostorski akt po postopku, kot ga predpisuje zakon. K lokacijski preveritvi je mogoče pristopiti, ko je ugotovljena ena od objektivnih okoliščin (2. odstavek 129. člena ZUreP-2) ter predlagano odstopanje ni v nasprotju z dopustnim individualnim odstopanjem (4. odstavek 129. člena ZUreP-2). Glede na navedene usmeritve drugega odstavka 129. člena ZUreP-2, je mnenje ministrstva, da se lahko lokacijska preveritev uporablja predvsem za odstopanje od prostorskih izvedbenih pogojev glede lege objektov, velikosti (faktorji), parcelacije, oblikovanja, priključevanja na gospodarsko javno infrastrukturo in tistih, ki so povezani s pravnimi režimi. Spreminjanje namenske rabe prostora z lokacijsko preveritvijo po 129. členu ZUreP-2 ni dopustno.

46. Ali je možno z namenom prizidave izvesti lokacijsko preveritev skladno s 3. odstavkom 129. člena ZUreP-2 na obstoječi stavbi, če ima stavba dovoljenje za objekt daljšega obstoja?

Tretja točka 129. člena ZUreP-2 dopušča občini, da se dopusti odstopanje od prostorskih izvedbenih pogojev na obstoječih zakonito zgrajenih objektih na stavbnih zemljiščih v primeru, če gre za rekonstrukcijo ali prizidavo obstoječega objekta, ki pomeni spremembo gabaritov, oblike, namembnosti ali zunanjšega videza obstoječega objekta zaradi uskladitve z bistvenimi zahtevami, kot jih za objekte določajo predpisi, ki urejajo graditev.

Ker se pri objektih daljšega obstoja, če imajo izdano dovoljenje iz 117. člena Gradbenega zakona (GZ) šteje, da niso nelegalen ali neskladen objekt in da imajo v času veljavnosti dovoljenja izdano uporabno dovoljenje, se za njih lahko uporablja instrument lokacijske preveritve - seveda če izpolnjujejo še druge pogoje iz drugega in četrtega odstavka 129. člena ZUreP-2, poleg pogoja zakonito zgrajenega objekta. Prizidava je tako mogoča zgolj iz razloga uskladitve z bistvenimi zahtevami, kot jih opredeljuje GZ od 15. do 28. člena, ter če ni v nasprotju z javnim interesom in cilji prostorskega razvoja občine, če ne zmanjšuje možnosti pozidave sosedom, če ni v nasprotju s pravnimi režimi, itd. Vse omenjene pogoje v postopku lokacijske preveritve preverja občinski urbanist in jih je zato treba izkazati v elaboratu, ki se predloži občini.

Glede vašega vprašanja, kdaj preneha veljati sklep o lokacijski preveritvi v primeru drugih posegov v prostor, za katere gradbeno dovoljenje ni potrebno, pojasnujemo, da tretji odstavek 133. člena ZUreP-2 res eksplicitno ne omenja morebitnih drugih primerov razen predodločbe in gradbenega dovoljenja. Po analogiji bi to lahko razširili tudi na morebitna druga dovoljenja oziroma izvedbo posegov v prostor. Glede na namen lokacijske preveritve bi odstopanja od prostorskih izvedbenih pogojev imela seveda drugačen rok kot omogočanje začasne rabe, ki je že sama po sebi časovno omejena. Veljavnost sklepa o lokacijski preveritvi za odstopanje od prostorskih izvedbenih pogojev bi se tako za posege, ki ne potrebujejo gradbenega dovoljenja, po naši oceni morala omejiti na dve leti od izdaje sklepa. V primerih začasne rabe pa bi morala občina omejiti trajanje začasne rabe – verjetno največ 7 let, kolikor bi znašal združen rok za vložitev zahteve za gradbeno dovoljenje in rok veljavnosti izdanega gradbenega dovoljenja.

47. Ali se lahko s postopkom sprememb in dopolnitev OPN začasna raba, dovoljena z lokacijsko preveritvijo, spremeni v stalno?

Če je bila začasna raba dopuščena s postopkom lokacijske preveritve, že sam ZUreP-2 v 133. členu določa, da ima takšen sklep omejeno veljavnost. Pri tem bi smiselno veljalo, da je v 2 letih od izdaje sklepa treba začeti z začasno rabo oz. pridobivanjem s tem povezanih dovoljenj, pri čemer pa mora sklep omejiti tudi samo trajanje začasne rabe, ki naj ne bi bilo daljše od 7 let (kolikor traja združen rok za pridobitev predodločbe in čas veljavnosti gradbenega dovoljenja). Začasna raba tako ne postane avtomatično stalna raba, saj se vsebina izdanih sklepov o lokacijskih preveritvah ne prevzema avtomatično v spremembe in dopolnitve OPN.

48. Ali je možno preko lokacijske preveritve za namen začasne rabe prostora legalizirati objekt tako, da se spremeni namembnost zemljišča?

Preko instituta lokacijske preveritve za namen začasne rabe prostora ni možno spreminjanje namenske rabe prostora, ampak zgolj spreminjanje prostorskih izvedbenih pogojev, kot to določa prvi odstavek 130. člena ZUreP-2. Namenska raba prostora je namreč način rabe prostora, ki je dolgoročne narave. Poleg tega je takšna začasna raba mogoča zgolj v ureditvenih območjih naselja in drugih ureditvenih območjih (46. točka prvega odstavka 3. člena ZUreP-2).

49. Ali se lahko z začasno rabo prostora, izvedeno z lokacijsko preveritvijo, spremeni stavbo v večstanovanjsko stavbo, tam kjer ta ni predvidena?

V 3. členu ZUreP-2 je začasna raba definirana kot takšna raba prostora v ureditvenih območjih naselij in drugih ureditvenih območjih, ki ni trajno načrtovana skozi prostorske ureditve ali skozi namensko rabo prostora in prostorske izvedbene pogoje v prostorskih izvedbenih aktih, vendar pa do izvedbe načrtovanih prostorskih ureditev ali predvidenih posegov v prostor omogoča izvedbo začasnih posegov v prostor in začasno izvajanje dejavnosti in s tem smotrno rabo ter aktivacijo zemljišč in objektov, ki niso v uporabi. Začasna raba je namenjena izvajanju posegov v prostor, ki imajo začasno naravo in omogočajo začasno izvajanje neke dejavnosti. Sprememba stavbe v večstanovanjsko stavbo, se po mnenju ministrstva, ne more izvesti z lokacijsko preveritvijo po 130. členu ZUreP-2, saj ta nedvomno pomeni trajno opravljanje dejavnosti oziroma bivanja. Poleg tega začasna raba ne sme povzročati bistvenega povečanja obremenitve komunalne opreme (kamor spadajo tudi npr. parkirišča). Po naši oceni takšne začasne rabe z lokacijsko preveritvijo ni možno dopustiti.

50. Kako se uporablja postopek lokacijske preveritve po ZUreP-2 v primerih legalizacije stavbe, če gre za neskladno gradnjo?

Pogoj za legalizacijo neskladnih objektov po Gradbenem zakonu je tudi skladnost s predpisi, ki veljajo ob legalizaciji ali ki so veljali v času začetka gradnje objekta, če je to za vlagatelja ugodneje (113. in 114. člen GZ). Ta skladnost predpisov pomeni tako skladnost s prostorskim izvedbenim aktom, kot tudi skladnost z vsemi instrumenti, ki jih npr. ZUreP-2 določa. Torej je lahko pravna podlaga za legalizacijo vzpostavljena tudi preko uporabe instrumenta lokacijske preveritve.

51. Kako se z lokacijsko preveritvijo legalizira objekt na kmetijskem zemljišču z boniteto nižjo od 40?

Legalizacija gradenj se lahko izvaja na kmetijskem zemljišču, ki je kot tako opredeljeno v prostorskem aktu po namenski rabi. Boniteta kmetijskega zemljišča ni več neposredno vodena v katastru stavb, ampak je podatek o boniteti potrebno pridobiti iz identifikacijskega poročila, ki ga izdela pristojno geodetsko podjetje. Ugotavljanje bonitete namreč zahteva rekonstrukcijo stanja zemljiškega katastra na določen dan na podlagi prevedbenih preglednic.

V primerih legalizacije po 116. členu GZ se le-ta izvaja na podlagi 131. člena ZUreP-2, pri čemer se v določenih primerih smiselno upoštevajo še pogoji iz 128. ali 129. člena ZUreP-2 (odvisno, ali gre za novo posamično poselitev, torej nov »A«, ali gre za zemljišče v naselju, kjer je treba smiselno uporabiti 129. člen ZUreP-2). V primerih legalizacije po 116. členu GZ torej ni treba izpolniti pogoja, da lokacijska preveritev ne sme biti v nasprotju s pravnim režimom varstva kmetijskim zemljišč. Po analogiji s 128. členom ZUreP-2 lahko tudi v primerih legalizacije na kmetijskem zemljišču z lokacijsko preveritvijo pride do spremembe namenske rabe prostora iz kmetijskega v stavbno zemljišče, če so izpolnjeni tudi drugi pogoji za odobritev lokacijske preveritve. Ker je sklep o lokacijski preveritvi pravna podlaga za morebitno gradbeno dovoljenje oziroma legalizacijo, ga je treba upoštevati takoj, ko je objavljeno v uradnem glasilu občine, občina pa ga vodi tudi v interni evidenci lokacijskih preveritev.

V postopek lokacijske preveritve za namen legalizacije objektov na kmetijskem zemljišču je nedvomno potrebno vključiti Ministrstvo za kmetijstvo, gozdarstvo in prehrano kot nosilca urejanja prostora s področja kmetijskih zemljišč. Elaborat lokacijske preveritve pa je potrebno poslati tudi na MOP, saj ta skrbi za tehnično ustreznost vseh gradiv za objavo v prostorskem informacijskem sistemu, hkrati pa je tudi nosilec urejanja prostora na področju prostora.

52. Kako se izvajajo lokacijske preveritve, če v občini še veljajo stari prostorski ureditveni pogoji (PUP)?

V kolikor imate že v PUP predviden postopek odobritve odstopanj od prostorskih aktov, ta v osnovi velja poleg lokacijske preveritve, ki je vpeljana na podlagi 127. in 129. člena ZUreP-2.

PUP namreč po določbi drugega odstavka 268. člena ZUreP-2 ostanejo v celoti v veljavi, vendar najkasneje do sprejema OPN oziroma do 31. decembra 2021. Pri tem pa se postavlja vprašanje, kakšna je pravna narava izdanega mnenja v primeru odstopanj po samem PUP. Mnenje namreč po pravni teoriji ni pravno zavezujoč samostojen akt, ampak je od organa odločanja odvisno, ali ga upošteva ali ne. Prav tako ta akt ni pripravljen po predpisanem postopku, ki bi bil smiselno enak postopku prostorskega načrtovanja.

Po novem Gradbenem zakonu (31. člen) sedaj občina izda mnenje o skladnosti s prostorskim aktom, ki služi kot podlaga za odločanje upravne enote o izdaji gradbenega dovoljenja. V tem novem mnenju občine so zaobjeti tudi morebitni izdani sklepi o lokacijskih preveritvah, ki torej že po samem zakonu predstavljajo pravno podlago za izdajo gradbenih dovoljenj in predodločb. Za vaša mnenja po PUP pa težko pavšalno ocenimo, če imajo ustrezno pravno podlago, da se jih upošteva pri izdaji gradbenih dovoljenj. Kvečjemu obratno, saj se je Ustavno sodišče RS večkrat izjasnilo, da so morebitne izjeme od PUP, ki jih odobri strokovna urbanistična služba občine, nezakonite in je takšne določbe PUP razveljavilo (npr. U-I-90/13-11). Ravno zaradi takšne sodne prakse je bil oblikovan nov postopek lokacijske preveritve, ki ustreza pogojem prostorskega načrtovanja po sodelovanju nosilcev urejanja prostora in javnosti.

53. Kakšna naj bi bila vsebina elaborata lokacijske preveritve in kdo je lahko izdelovalec tega elaborata?

Vsebina elaborata lokacijske preveritve je odvisna od namena, zaradi katerega se pobuda vlaga (določanje velikosti in oblike stavbnega zemljišča pri posamični poselitvi, odstopanje od prostorskih izvedbenih pogojev, začasna raba). Temu primerno se vsebina določi v podrobnosti, ki občini in občinskemu urbanistu omogoča odločanje o lokacijski preveritvi. Vsekakor mora pobudnik izkazati namero za gradnjo, če želi uveljaviti prvi namen, medtem ko pri začasni rabi izkaže nameravane posege v prostor, ki niso nujno gradnja. Poseben podzakonski akt, ki bi določal vsebino elaborata lokacijske preveritve, v ZUreP-2 ni predviden, je pa MOP novembra 2018 izdal priporočila za izvedbo lokacijske preveritve in za vsebino elaborata lokacijske preveritve, ki so objavljena na spletni strani MOP.

Vsebina elaborata se seveda razlikuje glede na namen, zaradi katerega se lokacijska preveritev izvaja (spreminjanje velikosti in oblike stavbnih zemljišč pri posamični poselitvi, omogočanje odstopanj od prostorskih izvedbenih pogojev, omogočanje začasnih rabe, ali legalizacija po 116. členu Gradbenega zakona). Elaborat mora izkazovati vse podatke, potrebne za odločanje o skladnosti pobude z določbami ZUreP-2, torej podatke za pogoje, ki so vezani na posamezen namen lokacijske preveritve.

ZUreP-2 v tretjem odstavku 131. člena določa, da lahko elaborat lokacijske preveritve izdela oseba, ki izpolnjuje pogoje za pooblaščenega prostorskega načrtovalca po ZAID. Omenjeno dejstvo preveri občinski urbanist, ko preverja skladnost elaborata z določbami ZUreP-2.

ZUreP-2 ne predpisuje obveznosti sodelovanja izdelovalca elaborata lokacijske preveritve pri njegovi javni razgrnitvi oz. siceršnjem postopku, ki ga vodi občina. Tega občina od izdelovalca torej ne more zahtevati, bi bilo pa takšno sodelovanje verjetno priporočljivo in tudi v interesu investitorja. Postopek lokacijske preveritve je ravno iz tega razloga plačljiv, ker mora občina posebej za investitorja voditi postopek usklajevanja in preverjanja lokacijske ustreznosti.

54. Kakšen je postopek lokacijske preveritve?

Postopek lokacijske preveritve je določen v 131. členu ZUreP-2 in se v skladu s tem členom tudi vodi. Torej se za postopek ne uporablja siceršnji postopek priprave OPPN, saj gre za nov drugačen mehanizem individualne obravnave investicijskih namer in omogočanja odpustka od siceršnjih prostorskih aktov, ne pa neposredno za kreiranje novih pravil izvedbene regulacije prostora (razen deloma v primeru po 128. členu ZUreP-2).

55. Kako naj občina obračuna stroške lokacijske preveritve?

Stroški lokacijske preveritve se zaračunajo vlagatelju pobude in predstavljajo nadomestilo stroškov, ki nastanejo občini zaradi individualnega postopka, ki ga vodi za vlagatelja. Občina oziroma občinski urbanist bo namreč pregledal ustreznost elaborata lokacijske preveritve, pozval k sodelovanju relevantne nosilce urejanja prostora, izvedel javno obravnavo, pripravil stališča do pripomb, itd. Gre torej za veliko nalog na strani občine, ki se seveda lahko izvedejo preko že zaposlenih občinskih urbanistov, vendar je tudi plačilo za njihovo delo strošek, ki s tem nastane občini.

Sprejem občinskega odloka o zaračunavanju stroškov lokacijske preveritve je tako zakonsko predviden za vse primere, ko se izvaja lokacijska preveritev, ne glede na to, ali je občinski urbanist tam zaposleni javni uslužbenec ali pa gre za zunanjega pogodbenega strokovnjaka.

56. Ali se sme občina sama odločiti, ali bo izvajala lokacijsko preveritev ali ne, če ZUreP-2 velja za celotno državo?

ZUreP-2 vpeljuje instrument lokacijske preveritve kot opsijski instrument, ki ga občina lahko uporablja, če izpolnjuje zakonsko določene pogoje – torej da ima zagotovljeno sodelovanje občinskega urbanista in sprejet odlok o višini nadomestila stroškov za tak postopek. Instrument omogoča določeno prožnost in odstopanja v sistemu občinskega prostorskega načrtovanja in ne predstavlja njenega bistvenega sestavnega dela. Če se občina odloči, da lokacijskih preveritev ne bo izvajala, to lahko naredi, čeprav smo s strani večine občin naleteli na pozitiven odziv.

57. Kdaj preneha veljati sklep o lokacijski preveritvi v primeru drugih posegov v prostor, za katere gradbeno dovoljenje ni potrebno?

Tretji odstavek 133. člena ZUreP-2 res eksplicitno ne omenja morebitnih drugih primerov razen predodločbe in gradbenega dovoljenja. Po analogiji bi to lahko razširili tudi na morebitna druga dovoljenja oziroma izvedbo posegov v prostor. Glede na namen lokacijske preveritve bi odstopanja od prostorskih izvedbenih pogojev imela seveda drugačen rok kot omogočanje začasne rabe, ki je že sama po sebi časovno omejena. Veljavnost sklepa o lokacijski preveritvi za odstopanje od prostorskih izvedbenih pogojev bi se tako za posege, ki ne potrebujejo gradbenega dovoljenja, po naši oceni morala omejiti na dve leti od izdaje sklepa. V primerih začasne rabe pa bi morala občina omejiti trajanje začasne rabe – verjetno največ 7 let, kolikor bi znašal združen rok za vložitev zahteve za gradbeno dovoljenje in rok veljavnosti izdanega gradbenega dovoljenja.

58. Kakšen je rok za podajo mnenja nosilcev urejanja prostora v postopku lokacijske preveritve?

ZUreP-2 ne določa roka za pridobitev mnenj nosilcev urejanja prostora v postopkih lokacijske preveritve. Pri tem MOP priporoča, da bi bil rok za podajo mnenj 15 dni, vsekakor pa mora biti mnenje podano znotraj 60-dnevnega roka, kolikor ga zakon določa za preverbo skladnosti elaborata. V primeru molka organa je potrebno uporabiti četrti odstavek 40. člena ZUreP-2, v skladu s katerim lahko MOP pozove mnenjedajalca k upoštevanju rokov oziroma predlaga sklic skupnega sestanka.

59. Kako naj se v roku 60 dni izvede posredovanje predloga sklepa o lokacijski preveritvi na občinski svet?

Rok, določen v četrtem odstavku 131. členu ZUreP-2, je instrukcijski. Gre za rok, v katerem bi občinski urbanist pregledal elaborat in pridobil morebitna mnenja nosilcev urejanja prostora ter

javnosti in oblikoval predlog sklepa. Pri prvih spremembah in dopolnitvah ZUreP-2 bo opravljen premislek o morebitnih spremembah te določbe o roku.

60. Ali je potrebno v postopku javne razgrnitve pri lokacijski preveritvi sklicati javno razpravo?

Javna razprava v smislu javnega posveta v postopku lokacijske preveritve ni zakonsko zahtevana, je pa potrebno gradivo javno razgrniti, sprejemati predloge in pripombe javnosti in se do njih opredeliti. Torej občina sama oceni, ali je morebiten javni posvet treba izvesti ali ne.

61. Ali mora občina postopek lokacijske preveritve vseeno izpeljati do konca, čeprav že občinski urbanist takoj presodi, da pogoji za odobritev lokacijske preveritve niso izpolnjeni?

O lokacijski preveritvi odloča občina – torej najprej občinski urbanist, ki preveri elaborat, na koncu pa vedno občinski svet, ki sprejme sklep o potrditvi ali zavrnitvi pobude za lokacijsko preveritev. Postopek je torej treba izvesti do konca, tudi če občinski urbanist prej ugotovi, da pobuda ni utemeljena. Za izpolnjevanje zakonsko določenih pogojev za lokacijsko preveritev je odgovorna občina in njen občinski urbanist. Če občinski svet kljub negativnemu stališču nosilcev urejanja prostora ali negativnemu stališču občinskega urbanista potrdi določeno lokacijsko preveritev, se o zakonitosti tako izdanega sklepa lahko odloča na Upravnem sodišču RS v okviru upravnega spora.

62. Ali je v postopku lokacijske preveritve treba zaprositi MOP za mnenje?

MOP pri lokacijskih preveritvah sodeluje v dvojni vlogi: (1) zagotavlja tehnično skladnost elaborata lokacijske preveritve za vpis v prostorski informacijski sistem ter (2) je nosilec urejanja prostora iz vidika zagotavljanja skladnosti s pravili državnega prostorskega reda, ki so zapisana v ZUreP-2 (členi od 13 do 37). Iz njihove vsebine gre sklepati, da se MOP lahko trenutno (do sprejema podrobnejših pravil) vključuje predvsem v primere širjenja posamične poselitve z lokacijsko preveritvijo, ne pa toliko v primere začasne rabe prostora in odstopanja od prostorskih izvedbenih pogojev. Vsekakor pa MOP vedno zagotavlja strokovno pomoč v okviru svoje vloge po 40. členu ZUreP-2.

Vsako lokacijsko preveritev je treba skupaj z elaboratom poslati na MOP, da ta preveri vsaj tehnično ustreznost elaborata.

63. Kakšna je pravna narava sklepa o lokacijski preveritvi, kakšno pravno sredstvo ima pobudnik zoper sklep o lokacijski preveritvi in kakšen je njegov vpliv na OPN/OPPN?

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.

64. Kdaj preneha veljati sklep o lokacijski preveritvi v primeru drugih posegov v prostor, za katere gradbeno dovoljenje ni potrebno?

Tretji odstavek 133. člena ZUreP-2 eksplicitno ne omenja morebitnih drugih primerov razen predodločbe in gradbenega dovoljenja. Po analogiji bi to lahko razširili tudi na morebitna druga

dovoljenja oziroma izvedbo posegov v prostor. Glede na namen lokacijske preveritve bi odstopanja od prostorskih izvedbenih pogojev imela seveda drugačen rok kot omogočanje začasne rabe, ki je že sama po sebi časovno omejena. Veljavnost sklepa o lokacijski preveritvi za odstopanje od prostorskih izvedbenih pogojev bi se tako za posege, ki ne potrebujejo gradbenega dovoljenja, po naši oceni morala omejiti na dve leti od izdaje sklepa. V primerih začasne rabe pa bi morala občina omejiti trajanje začasne rabe – verjetno največ 7 let, kolikor bi znašal združen rok za vložitev zahteve za gradbeno dovoljenje in rok veljavnosti izdanega gradbenega dovoljenja.

65. Na koga vse naslovi občina vlogo za namen preveritve skladnosti elaborata lokacijske preveritve?

V zvezi z lokacijsko preveritvijo pojasnjujemo, da gre pri tem še vedno za postopek prostorskega načrtovanja, pa čeprav visoko individualiziranega. Zaradi tega, in ker se z lokacijsko preveritvijo pravzaprav spreminjajo predhodno usklajene in sprejete rešitve o izvedbeni regulaciji prostora, je potrebno tudi sodelovanje nosilcev urejanja prostora. To je bil v postopku medresorskega usklajevanja pravzaprav tudi pogoj, pod katerim so bili nekateri resorji pripravljeni pristati na ta novo uzakonjeni instrument večanja prožnosti prostorskega načrtovanja. Seveda pa to pomeni, da je treba tako kot pri klasičnem prostorskem načrtovanju določiti nabor relevantnih in potrebnih nosilcev glede na načrtovano prostorsko ureditev in območje ter vključiti samo tiste nosilce, ki jih stvar dejansko zadeva.

OBČINSKI URBANIST

66. Kako je razumeti določbo 298. člena ZUreP-2 v zvezi z opravljanjem nalog občinskega urbanista v prehodnem obdobju 2 let v povezavi s 161. členom ZUreP-1, ki za opravljanje nalog občinskega urbanista določa tudi službo za urejanje prostora?

Občina od 1.6.2020 dalje po prehodni določbi 298. člena ZUreP-2 mora imeti zagotovljeno sodelovanje občinskega urbanista, ki izpolnjuje pogoje iz 44. člena ZUreP-2 ali prvega odstavka 298. člena ZUreP-2. Lahko ga zagotovi že pred tem rokom in s tem omogoči izvajanje postopkov lokacijskih preveritev. 161. člen ZUreP-1 pa se od dne 1.6.2018 dalje ne uporablja več in zakon tako ne določa, kakšne so naloge, ki jih izvaja občinska služba za urejanje prostora in tudi ne posega več v organizacijsko sestavo občinske uprave.

67. Kakšno bo v nadaljevanju zavarovanje za opravljanje dejavnosti v primerih v javni upravi zaposlenih občinskih urbanistov? Glede na ugasnitev licence P po novem zakonu, ali bodo vsebine že opravljenega strokovnega izpita za licenco P priznane v postopku pridobitve nove licence PPN?

Če je občinski urbanist zaposlen v javni upravi in torej opravlja delo v imenu in za račun občine, potem v skladu s 15. členom ZAIID ne rabi zavarovanja za škodo. Zavarovanje odgovornosti se namreč zahteva samo za gospodarske subjekte, ki opravljajo arhitekturno in inženirsko dejavnost, kar pa občina ni. Če pa bi 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.

Licenca P po novem ZAIID s 1.6.2018 ugasne oz. se tistim, ki že danes opravljajo delo občinskega urbanista na podlagi licence P, skladno z ZUreP-2 prizna licenco PPN, vendar samo za nadaljnje opravljanje dela občinskega urbanista.

Torej če oseba opravlja delo občinskega urbanista in ima opravljen izpit za licenco P in če:

- je vpisana v imenik pri ZAPS, se ji prizna licenca PPN (samo za nadaljevanje dela občinskega urbanista);
- ni vpisana v imenik pri ZAPS, se ji tudi opravljen izpit izbriše.

Imetniki deregulirane licence P bodo lahko še naprej sodelovali tudi v interdisciplinarnih ekipah, ki bodo izdelovale strokovne podlage za pripravo prostorskih aktov.

Glede priznanja vsebin iz že opravljenega strokovnega izpita za licenco P pri postopku pridobitve nove licence PPN pa pojasnujemo, da je to v pristojnosti ZAPS.

68. Na kakšen način lahko ob rednem delovnem razmerju za polni delovni čas kot občinski urbanist dodatno, občasno opravljate samostojno dejavnost prostorskega načrtovanja?

V prehodnem obdobju enega leta po začetku uporabe ZAID, to je do 1.6.2019, lahko dejavnost prostorskega načrtovanja še vedno opravljajo vsi gospodarski subjekti pod enakimi pogoji kot doslej po ZGO-1. Po preteku prehodnega obdobja pa ZAID določa nekatera strožja pravila glede oblik delovanja. Skladno s 5. členom v povezavi s 14. členom ZAID bo lahko pooblaščen arhitekt opravljal dejavnost kot samostojni podjetnik posameznik ali posameznik, ki samostojno opravlja dejavnost (samostojni kulturni delavec), če bo opravljal dejavnost za polni delovni čas. V posebnih primerih v skladu zakonom, ki ureja delovna razmerja, bo lahko to dejavnost opravljal tudi za krajši delovni čas.

69. Kdo lahko izdeluje strokovne podlage za prostorsko načrtovanje (obvezne in neobvezne) in kako je s pogoji ter registracijo za to vrsto dela?

ZAID v 4. členu navaja, kaj so poklicne naloge pooblaščenih arhitektov in inženirjev. Pri tem je pomembno, da zakon opredeljuje le vodenje izdelave prostorskih izvedbenih aktov, ne pa tudi izdelave strokovnih podlag. Je pa potrebno pri vodenju in izdelavi prostorskih izvedbenih aktov, kot tudi izdelavi posameznih obveznih in neobveznih strokovnih podlag, glede na njihovo vsebino upoštevati 4. člen ZAID, ki vsakemu poklicnemu profilu določa področje dela.

ZEMLJIŠKA POLITIKA: KOMUNALNI PRISPEVEK

70. Ali mora imeti gradbena parcela, ki se upošteva pri izračunu komunalnega prispevka svojo številko in biti vpisana v zemljiški kataster ali je dovolj, da upravni organ, ki je pristojen za izdajo gradbenega dovoljenja, izda odločbo o gradbeni parceli?

291. člen ZUreP-2 določa, da se določbe od 180. člena do vključno 185. člena in določbe 290. člena začnejo uporabljati šele z dnem vzpostavitve informacijske rešitve za podporo evidentiranju gradbenih parcel stavb. ZUreP-2 ne določa, da se navedene določbe neposredno uporabljajo tudi pri izračunu in odmeri komunalnega prispevka. Osnova za izračun komunalnega prispevka še vedno je in bo ostala tudi potem, ko bo vzpostavljen sistem evidentiranja gradbenih parcel, gradbena parcela stavbe, ki jo projektant ob upoštevanju določb izvedbenega prostorskega akta vpiše v dokumentacijo za pridobitev gradbenega dovoljenja.

71. Ali se v postopku legalizacije objekta daljšega obstoja po 117. členu GZ lahko odmeri komunalni prispevek za objekt na kmetijskem zemljišču, ki se nahaja izven obračunskega območja, ker so v programu opremljanja obračunska območja določena samo za stavbna zemljišča?

ZPNačrt je v tretjem odstavku 79. člena določal, da se komunalni prispevek za posamezno vrsto komunalne opreme lahko odmeri, če se stavbno zemljišče nahaja v obračunskem

območju te vrste komunalne opreme. ZUreP-2 te določbe ne vsebuje več. Prav tako obračunsko območje ni več podlaga za odmero komunalnega prispevka za obstoječo komunalno opremo temveč samo še za novo komunalno opremo. Drugi odstavek 217. člena ZUreP-2 določa, da se komunalni prispevek za obstoječo komunalno opremo odmerja na območju celotne občine. Glede na navedeno se komunalni prispevek za obstoječo komunalno opremo lahko odmeri tudi za objekte na kmetijskih zemljiščih, ki se ne nahajajo v obračunskem območju, saj določilo drugega odstavka 217. člena ZUreP-2 (od 1. 6. 2018 ko se je zakon pričel uporabljati) neposredno dopolnjuje tudi veljavne programe opremljanja.

72. Kaj mora vsebovati dokumentacija na podlagi katere občina odmeri komunalni prispevek v postopku legalizacije objekta daljšega obstoja po 117. členu GZ?

Posebna dokumentacije za odmero komunalnega prispevka v postopku legalizacije objekta daljšega obstoja po 117. členu GZ ni predpisana. Občina za odmero komunalnega prispevka od investitorja ne sme zahtevati več dokumentacije, kot to določa drugi odstavek 117. člena GZ. Komunalni prispevek se odmeri na podlagi podatkov o dejanskem stanju objekta. Občina podatke za izračun komunalnega prispevka lahko pridobi iz posnetka obstoječega stanja obstoječega objekta (tloris, prerez in dimenzije objekta, pri stavbah tudi pogled in tlorise vseh etaž z osnovnimi merami prostorov ter seznamom prostorov s površinami), ki je v skladu z določbo drugega odstavka 117. člena GZ obvezna vsebina zahteve za izdajo dovoljenja za objekt daljšega obstoja ali iz uradne evidence (register nepremičnin).

73. Kakšen je postopek odmere komunalnega prispevka v postopku legalizacije objekta daljšega obstoja po 117. členu GZ?

V skladu z določbo tretje alineje drugega odstavka 117. člena je dokazilo o plačanem komunalnem prispevku sestavni del zahteve za izdajo dovoljenja za objekt daljšega obstoja. Če investitor, lastnik ali imetnik stavbne pravice, ki vlaga zahtevo za izdajo dovoljenja za objekt daljšega obstoja nima dokazila o plačanem komunalnem prispevku to potrdilo dobi na podlagi plačila komunalnega prispevka. Breme dokazovanja že plačanih obveznosti iz naslova komunalnega prispevka je na strani zavezanca. Pri odmeri komunalnega prispevka v postopku legalizacije objekta daljšega obstoja po 117. členu GZ se smiselno uporabljajo določila 221. člena ZUreP-2, ki določa, da je rok za izdajo odločbe o odmeri komunalnega prispevka 15 dni od popolne vloge. Če v tem roku o odmeri ni odločeno, dokazilo o plačilu komunalnega prispevka ni pogoj za izdajo dovoljenja za objekt daljšega obstoja.

74. Ali je občina dolžna upoštevati oprostitev komunalnega prispevka za nezahteven objekt kot ga določa 226. člena ZUreP-2, čeprav odlok o programu opremljanja na podlagi katerega se odmerja komunalni prispevek ne določa oprostitev plačila komunalnega prispevka za nezahtevne objekte?

V 226. členu ZUreP-2 so določene zakonske oprostitve plačila komunalnega prispevka za novo in obstoječo komunalno opremo, torej tiste, ki jih je treba upoštevati ne glede na določbe občinskih odlokov v zvezi z oprostitvami plačila komunalnega prispevka. Zato mora občina ob pravilnem upoštevanju pravil materialnega prava pri vseh postopkih odmere komunalnega prispevka za nezahtevne objekte, ki so bili začeti po začetku uporabe ZUreP-2 (1.6. 2018) upoštevati oprostitev plačila komunalnega prispevka.

75. Ali zastaralni rok za odmero komunalnega prispevka zaradi izboljšanja opremljenosti iz tretjega odstavka 222. člena ZUreP-2 velja tudi, če je do izboljšanja opremljenosti zemljišča prišlo pred začetkom uporabe ZUreP-2?

ZUreP-2 v tretjem odstavku 222. členu določa, da občina komunalni prispevek zaradi izboljšanja opremljenosti stavbnega zemljišča lahko odmeri najpozneje v dveh letih od izboljšanja opremljenosti stavbnega zemljišča. Ta rok velja tudi v primeru, če je do izboljšanja opremljenosti stavbnega zemljišča prišlo pred začetkom uporabe ZUreP-2. Ker zakon ne sme

imeti retroaktivnega vpliva rok prične teči šele od dneva začetka uporabe ZUreP-2 (1. 6. 2018). Če je torej do izboljšanja opremljenosti stavbnega zemljišča prišlo pred začetkom uporabe ZUreP-2, se komunalni prispevek zaradi izboljšanja opremljenosti po uradni dolžnosti lahko odmeri najpozneje do 1. 6. 2020.

76. 269. člen ZUreP-2 ne določa prehodne določbe glede veljavnosti Programov opremljanja sprejetih na podlagi ZPNačrt-a in Uredbe o vsebini programa opremljanja stavbnih zemljišč (Uradni list RS, št. 80/07 in 61/17 – ZUreP-2). Kaj je zakonska podlaga za veljavnost navedenih programov opremljanja?

Pri določbah 269. člena ZUreP-2 gre za vsebinsko pomanjkljivost, saj so bili v prvem odstavku nehote izpuščeni odloki o programih opremljanja stavbnih zemljišč, sprejeti na podlagi ZPNačrt. Ker pa nikjer ni izrecno navedeno, da odloki o programih opremljanja sprejeti na podlagi ZPNačrt prenehajo veljati, ti še naprej veljajo. To izhaja tudi iz tretjega odstavka istega člena, ki kot pogoj za sklepanje pogodb o opremljanju določa med drugim ravno obstoj veljavnih programov opremljanja po ZPNačrt.

77. Kako je s postopki vračila plačanega komunalnega prispevka v primeru, ko investitor, ki je plačal komunalni prispevek in pridobil gradbeno dovoljenje ne prične z gradnjo objekta ter v času veljavnosti gradbenega dovoljenja zemljišče proda novemu investitorju, ki tudi ne namerava graditi objekta in zato zahteva vračilo plačanega komunalnega prispevka?

Do vračila komunalnega prispevka za obstoječo komunalno opremo je v skladu z določili 225. člena upravičen investitor, če ta plača komunalni prispevek za obstoječo komunalno opremo zaradi gradnje, pa mu gradbeno dovoljenje preneha veljati, objekta, za katerega je plačal komunalni prispevek za obstoječo komunalno opremo, pa dejansko ni začel graditi. Pravico do vračila lahko uveljavlja v roku pet let po prenehanju veljavnosti gradbenega dovoljenja. Vračilo komunalnega prispevka za novo komunalno opremo ni možno. GZ v 11. točki prvega odstavka 3. člena določa, da je investitor udeleženec pri graditvi objektov, ki vloži zahtevo za pridobitev gradbenega dovoljenja ali prijavi gradnjo, jo naroči ali jo za lastne potrebe izvaja sam. V primeru odmere komunalnega prispevka zaradi graditve - novogradnje objekta sta tako zaveza za plačilo komunalnega prispevka kot tudi upravičenje do vračila komunalnega prispevka za obstoječo komunalno opremo vezana na investitorja na katerega se glasi gradbeno dovoljenje za objekt za katerega je bil plačan komunalni prispevek. Iz navedenega sledi, da lastnik stavbnega zemljišča, če ta ni tudi investitor, ni upravičen do vračila komunalnega prispevka.

78. Ali je glede na določila 225. člena ZUreP-2 investitor upravičen do vračila komunalnega prispevka tudi v primeru, če na upravni enoti umakne vlogo za izdajo gradbenega dovoljenja oziroma gradbenega dovoljenja ne pridobi?

Določba 225. člena ZUreP-2, ki določa, da je do vračila komunalnega prispevka za obstoječo komunalno opremo upravičen investitor, če ta plača komunalni prispevek za obstoječo komunalno opremo zaradi gradnje, pa mu gradbeno dovoljenje preneha veljati, objekta, za katerega je plačal komunalni prispevek za obstoječo komunalno opremo, pa dejansko ni začel graditi, res izrecno ne ureja navedene situacije. Vendar pa je MOP mnenja, da je iz drugih določb ZUreP-2 možno upravičiti vračilo komunalnega prispevka tudi v primeru, če investitor plača komunalni prispevek a ne pridobi gradbenega dovoljenja (ker ne vloži zahteve za izdajo gradbenega dovoljenja, umakne vlogo za izdajo gradbenega dovoljenja ali pa mu gradbeno dovoljenje iz različnih razlogov ni izdano). ZUreP-2 namreč v prvem odstavku 217. člena določa, da je komunalni prispevek za obstoječo komunalno opremo prispevek za obremenitev obstoječe komunalne opreme, ki ga zavezanec plača občini. Nadalje v drugem odstavku 220. člena določa, da je zavezanec za njegovo plačilo investitor oziroma lastnik objekta, ki se na novo priključuje na obstoječo komunalno opremo, ali ki povečuje zmogljivost objekta ali spreminja njegovo namembnost. Iz določb ZUreP-2 je možno razbrati tudi, da je plačilo komunalnega prispevka vezano na pravico do gradnje. ki pa je, razen za enostavne objekte,

možna samo na podlagi pravnomočnega gradbenega dovoljenja. Zaradi navedenega menimo, da se 225. člen ZUreP-2 lahko tolmači tudi na način, da gre v primeru, če gradbeno dovoljenje ni izdano, za neobstoje gradbenega dovoljenja in je zato položaj enak, kot če bi gradbeno dovoljenje prenehalo veljati. V primeru neobstoja gradbenega dovoljenja namreč ne pride do priključitve na komunalno opremo in obremenitve komunalne opreme. Navedeno velja samo za komunalni prispevek za obstoječo komunalno opremo, saj vračilo komunalnega prispevka za novo komunalno opremo (zaradi njegove drugačne vloge – komunalni prispevek za novo komunalno opremo je plačilo dela stroškov graditve komunalne opreme) ni možno v nobenem primeru.

79. Ali je investitor, lastnik ali imetnik stavbne pravice, ki želi vložiti zahtevo za izdajo dovoljenja za objekt daljšega obstoja in predhodno plača komunalni prispevek, upravičen do vračila komunalnega prispevka v primeru, če dovoljenje za objekt daljšega obstoja ni izdano?

V skladu z določbo tretje alineje drugega odstavka 117. člena GZ je dokazilo o plačanem komunalnem prispevku sestavni del zahteve za izdajo dovoljenja za objekt daljšega obstoja. Torej je predpogoj, da se postopek legalizacije po 117. členu GZ sploh lahko začne. Razumevanje, da je plačilo komunalnega prispevka garancija za to, da bo dovoljenje za objekt daljšega obstoja izdano, je napačno. Če investitor, lastnik ali imetnik stavbne pravice, ki želi vložiti zahtevo za izdajo dovoljenja za objekt daljšega obstoja, nima dokazila o plačanem komunalnem prispevku, ga mora plačati zaradi samih določb ZUreP-2 v zvezi z opredelitvijo zavezanca za plačilo komunalnega prispevka za obstoječo komunalno opremo (zavezanec je investitor ali lastnik objekta, ki se na novo priključuje na obstoječo komunalno opremo), pri čemer je potrebno določbo smiselno brati kot da gre za prvo priključitev. Komunalni prispevek za obstoječo komunalno opremo je prispevek za obremenitev obstoječe komunalne opreme, ki ga zavezanec plača občini. V primeru objekta daljšega obstoja gre za obstoječi objekt in če je ta priključen na komunalno opremo, jo tudi obremenjuje, zato nastopi tudi obveznost plačila komunalnega prispevka. Zaradi navedenega investitor, lastnik ali imetnik stavbne pravice v primeru, če dovoljenje za objekt daljšega obstoja ni izdano, ni upravičen do vračila plačanega komunalnega prispevka.

80. Kaj se šteje za popolno vlogo za odmero komunalnega prispevka po tretjem odstavku 221. člena ZUreP-2?

Za popolno vlogo za odmero komunalnega prispevka se šteje vloga, ki vsebuje projektno dokumentacijo za pridobitev mnenj in gradbenega dovoljenja (DGD), kadar gre za manj zahteven ali zahteven objekt, oziroma dokumentacijo za pridobitev gradbenega dovoljenja za nezahtevne objekte (DNZO), kadar gre za nezahteven objekt.

Za popolnost vloge za odmero komunalnega prispevka se uporabljajo tudi določila 66 in 67. člena ZUP.

81. Ali se pogodba o opremljanju, ki se je začela pripravljati po ZPNačrt, lahko dokonča po določilih ZPNačrt?

Ker pogodba o opremljanju nima predpisanega postopka priprave se šteje, da je pogodba sklenjena na dan podpisa. Vse pogodbe o opremljanju, ki se sklepajo (torej podpišejo) po uveljavitvi ZUreP-2 (1.6. 2018) morajo biti skladne z določbami ZUreP-2.

82. V dokumentaciji za pridobitev gradbenega dovoljenja (DGD) ni podatka o neto tlorisni površini objekta? Kako izračunati komunalni prispevek?

V DGD, ki je z uveljavitvijo Pravilnika o podrobnejši vsebini dokumentacije in obrazcih, povezanih z graditvijo objektov (Uradni list RS, št. 36/18 in 51/18 – popr.) nadomestil projekt za

pridobitev gradbenega dovoljenja (PGD) je samo podatek o bruto tlorisni površini stavbe (BTP stavbe), medtem ko podatek o neto tlorisni površini (NTP) ni več zahtevan. Zaradi navedenega bo predvidoma tudi v predlogu novega podzakonskega predpisa, ki bo določal vsebino programa opremljanja in odloka o podlagah za odmero komunalnega prispevka za obstoječo komunalno opremo, preračun stroškov na enoto mere kot tudi izračun komunalnega prispevka vezan na BTP. Do uveljavitve podzakonskega predpisa in uskladitve programov opremljanja in odloka, ki določa podlage za odmero komunalnega prispevka za obstoječo komunalno opremo z novimi predpisi, lahko v skladu z določbami ZUP občina zavezanca pozove, da dopolni vlogo za odmero komunalnega prispevka s podatki o NTP stavbe.

ZEMLJIŠKA POLITIKA: GRADBENA PARCELA, SPREMINJANJE MEJE PARCELE

83. Je možno da upravna enota ne izda gradbenega dovoljenja, ker klet sosednjega objekta sega pod investitorjevo gradbeno parcelo?

V predmetnem postopku izdaje gradbenega dovoljenja je relevantno vprašanje pravice graditi, ne pa določb ZUreP-2, saj se členi glede določanja in evidentiranja gradbenih parcel skladno s prehodnimi določbami začnejo uporabljati šele z letom 2021.

84. Ali se gradbene parcele lahko prekrivajo?

Gradbene parcele se bodo začele določati šele po 1. januarju 2021, kot to določa 291. člen ZUreP-2. V skladu z četrtnim odstavkom 181. člena ZUreP-2 pa se v velikost gradbene parcele ne všttevajo površine za dostop. Zato se bo npr. faktor pozidanosti upošteval le za gradbeno parcelo brez dostopa, od nje se bo tudi odmeril komunalni prispevek.

85. Na kakšen način bo možno povečevati gradbene parcele do leta 2021?

ZUreP-2 v vmesnem obdobju do vzpostavitve informacijske rešitve za podporo evidentiranju gradbenih parcel ne zahteva niti ne prepoveduje oblikovanja gradbenih parcel stavb. Le-te morajo biti skladno s Pravilnikom primerno določene ob upoštevanju občinskih prostorskih aktov. Gradbena parcela, ki bo imela za posledico omejitve pravnega prometa iz 183. člena ZUreP-2, pa bo uvedena šele z ustrezno informacijsko rešitvijo.

Velikost in oblika gradbene parcele stavbe se bo takrat določila v projektni dokumentaciji za vsako novo načrtovano gradnjo. To neposredno določa tudi Pravilnik o podrobnejši vsebini dokumentacije in obrazcih, povezanih z graditvijo objektov (Uradni list RS, št. 36/18), ki v 10. členu (grafični prikazi projektne dokumentacije za pridobitev mnenja in gradbenega dovoljenja) zahteva, da se na gradbeni in ureditveni situaciji prikaže enaka vsebina, kot je predpisana v 37. členu ZUreP-2.

86. Kako je z izdajo soglasja za spreminjanje meje parcele po ZUreP-2 v času do vzpostavitve evidence stavbnih zemljišč?

ZUreP-2 določa obveznost izdajanja soglasja za spremembo meje parcele v treh primerih:

- Po samem zakonu se s tem ukrepom varuje gradbene parcele, zato je soglasje potrebno za vsako spreminjanje meje takih parcel. Kot pravilno ugotavljate, se določbe ZUreP-2 glede določanja in evidentiranja gradbenih parcel začnejo uporabljati šele z letom 2021, zato je pred tem rokom izdaja soglasja za spreminjanje mej gradbenih parcel brezpredmetna in se zakon zato v tem delu še ne izvaja;
- Po samem zakonu se s tem ukrepom varujejo tudi območja pripadajočih zemljišč stavb iz evidence stavbnih zemljišč (186. člen ZUreP-2). Določbe izdajanja soglasij na pripadajočih zemljiščih stavb se začnejo uporabljati z dnem vpisa podatkov o stavbnih zemljiščih v

evidenco stavbnih zemljišč. Občina mora skladno z 293. členom ZUreP-2 posredovati podatke v evidenco stavbnih zemljišč do 1. januarja 2025;

- Zakon pa daje občinam možnost, da poleg obveznega soglasja za gradbene parcele, ko se bo to začelo izvajati, z odlokom vzpostavijo območje t.i. kontrolirane parcelacije oziroma spreminjanja mej parcel. Obseg takega območja določite občine same, pri čemer izhajate iz vaših ciljev urejanja prostora na določenih območjih, zato zakon tudi ne specificira, za kakšna območja in zemljišča gre. Če in ko bo občina sprejela tak odlok ter območje evidentirala v katastru, bo seveda začela izdajati soglasja za spreminjanje meje parcel znotraj takega območja. Vse to lahko občine naredite že danes oziroma vse od začetka uporabe zakona dalje.

Obstajajo torej tri kategorije zemljišč, za katere se po novem zahteva soglasje: avtomatično (a šele po prehodnem obdobju) se zahteva za gradbene parcele in pripadajoča zemljišča stavb iz evidence stavbnih zemljišč, opcijsko (lahko že sedaj) pa tudi za vsa druga zemljišča, če to občina določi s svojim odlokom in odločitev ustrezno evidentira.

ZEMLJIŠKA POLITIKA: PREDKUPNA PRAVICA

87. Ali lahko tudi po začetku uporabe ZUreP-2 notarji uporabljajo potrdilo o neuveljavljanju predkupne pravice, ki je bilo izdano na podlagi 87. člena ZUreP-1, območje predkupne pravice pa je prav tako določeno na podlagi ZUreP-1?

Novi ZUreP-2 je ukinil posebno potrdilo o (ne)uveljavljanju predkupne pravice, temveč prodajalca zavezuje, da v primeru obstoja predkupne pravice na občino že naslovi ponudbo, tako da odpade dosednji dvofazni postopek, po katerem se je občina najprej izjasnila o uveljavljanju predkupne pravice s potrdilom, šele nato pa je sledila faza dajanja ponudbe in izjasnjevanja o njej. Občine tako ne bodo več izdajale potrdil o (ne)uveljavljanju predkupne pravice, temveč se bodo v 15-dnevnem roku že morale izjasniti o sprejemu ali zavrnitvi ponudbe. Zakon zato več ne govori o potrdilih, temveč o izjavi nosilca predkupne pravice o zavrnitvi ponudbe oziroma dokazilu, da je potekel 15-dnevni rok, v katerem se mora občina opredeliti do ponudbe. Izjava občine v ZUreP-2 ni posebej urejena glede oblike in vsebine, zato jo bodo občine oblikovale in izdale skladno s svojimi notranjimi akti poslovanja in pristojnostmi odločanja, važno pa je, da je ta izjava popolnoma jasna glede volje o sprejemu ali zavrnitvi ponudbe prodajalca.

Ker ZUreP-2 več ne govori o posebnem potrdilu, temveč izjavi občine, in ker je ta glede obličnosti neregulirana, je pod izjavo o nesprejemu ponudbe možno šteti tudi dosedanje potrdilo o neuveljavljanju predkupne pravice iz 87. člena ZUreP-1, če prodajalec nepremičnine razpolaga z njim. Ta mora biti v tem primeru pozoren tudi na novo uzakonjeni dvomesečni rok, po katerem ga zakon zavezuje k ponovni poizvedbi oziroma ponudbi občini. Potrdilo torej ne bi smelo biti starejše od dveh mesecev.

88. Ali bo treba izdajati potrdila o neuveljavljanju predkupne pravice vse dotlej, dokler občina ne sprejme odloka o območju predkupne pravice po ZUreP-2?

Če je uporaba starih oziroma na podlagi ZUreP-1 izdanih potrdil na opisan način še možna, pa ni več možno njihovo nadaljnje izdajanje (torej po 1. Juniju 2018). Podlaga za izdajo potrdila je bil namreč 87. člen ZUreP-1, ki pa ne velja in se tudi ne uporablja več. Odloki o predkupni pravici po ZUreP-1 na podlagi prehodnih določb ZUreP-2 veljajo še naprej, a občina bo v primeru prejema ponudbe za odkup morala podati izjavo, ne pa več izdati potrdila. Podlaga za izdajo potrdil iz 87. člena ZUreP-1 niso bili odloki, ampak sam zakon, ta pa ne velja več in je nadomeščen z nekoliko drugačnim režimom uveljavljanja predkupne pravice, ki pa se ga da aplicirati tudi na dosedanje odloke, zato ti brez zadržkov veljajo še naprej.

89. Kam naj prodajalci nepremičnin pošljejo ponudbo za odkup državi, v skladu 191. členom ZUreP-2?

Glede na to, da se ZUreP-2 uporablja šele od 1.6.2018 in da je predkupna pravica države novost (doslej je imela možnost predkupne pravice po ZUreP-1 samo občina), država še ni sprejela uredbe o določitvi območja predkupne pravice na območjih, na katerih lahko to skladno z drugim odstavkom 189. člena ZUreP-2 sploh naredi. Obveznost dajanja ponudb državi bo tako nastala šele s sprejemom posebne uredbe o določitvi območja predkupne pravice.

90. ZUreP-2 v 191. členu določa, da mora lastnik zemljišča, ki se nahaja v območju predkupne pravice, zemljišče pred prodajo najprej ponuditi v odkup državi ali občini kot nosilcu predkupne pravice. Ali to določilo velja tudi v primeru kupoprodaje nepremičnin, kjer kot pogodbeni stranka (kupec ali prodajalec) nastopa občina?

191. člen ZUreP-2 je namenjen pridobivanju nepremičnin s strani občine, ne pa njihovem odsvajanju. Bilo bi paradoksalno, če bi notar od občine zahteval izjavo, da ne sprejema ponudbe za nepremičnino, ki jo sama prodaja (ali pa dokazilo, da je pretekel rok).

Če je občina kupec nepremičnine, je ravno tako nenavadno, da bi se zahtevala predložitev izjave oziroma dokazila, saj je namen zakona v takem primeru ravno tako dosežen: občina dobi nepremičnino, le da se to zgodi po sporazumni poti in ni potrebno uveljavljanje oblastnih/interventnih ukrepov na sicer prostem nepremičninskem trgu (kar predkupna pravica zagotovo je). Notar lahko v tem primeru ugotovi, da je nepremičnina v območju predkupne pravice naprodaj in da je kupec občina, zato ne rabijo priti v poštev mehanizmi, ki zagotavljajo, da je občina prvi prejemnik oziroma odzivnik ponudbe.

91. Kako izvajati odlok o predkupni pravici v primerih, ko bi nekdo želel uveljavljati to pravico samo na delu zemljišča, ne pa na celotni nepremičnini?

Promet z nepremičnino se tudi v primerih uveljavljanja predkupne pravice lahko vrši samo s celotno zemljiško parcelo kot zemljiškoknjižnim telesom ali pa z deležem na takem zemljišču. Drugačen pristop glede na osnovne koncepte stvarnega in zemljiškoknjižnega prava ni možen. Pridobitev lastninske pravice na le določenem delu zemljiške parcele je torej možna samo v primeru, da se ta del z geodetskimi postopki vzpostavi kot samostojna zemljiška parcela oziroma zemljiškoknjižno telo.

92. Kakšno ponudbo mora lastnik podati občini kot predkupni upravičenki, če je predmet prometa nepremičnina v območju predkupne pravice občine, vendar gre za darilno pogodbo med lastnikom in sorodnikom v stranski vrsti ali 3. osebo?

Pri določbah o predkupni pravici gre pri omenjanju darilnih pogodb za pomanjkljivost, ki se vleče že vse od ZUreP-1. Darilna pogodba pravzaprav ne bi smela biti relevantna pri uveljavljanju predkupne pravice, saj je ta smiselna le takrat, ko pride do prodaje nepremičnin, ne pa do kakšnega drugega razpolaganja. Pri darilni pogodbi se namreč pojavi npr. vprašanje, kakšno ponudbo za prodajo oziroma nakup naj obdarovalec sploh poda občini, če pa je nameraval nepremičnino podariti in ne prodati. Predkupne pravice pri daritvi zato po mnenju MOP ni mogoče uporabljati in torej tudi notar tukaj ne igra nikakršne vloge.

93. Kdo je pristojen za podpis izjave o (ne)sprejemu ponudbe, ki jo da prodajalec občini na območju, kjer ima ta določeno predkupno pravico? Ali je to župan, ki v skladu s 33. členom Zakona o lokalni samoupravi predstavlja in zastopa občino, ali pa je podpisnik lahko direktor občinske uprave?

ZUreP-2 pri nalogah občine, razen v izrecnih primerih, ko za posamezne naloge pooblašča povsem konkretne organe občine (npr. župana za sprejem sklepa o začetku postopka priprave prostorskega akta ali pa občinski svet za sprejem le-tega), ne posega v notranji ustroj in delovanje lokalne samouprave, temveč uporablja generični izraz »občina«. ZUreP-2 torej kot nosilko predkupne pravice opredeljuje občino, nosilec pa je tisti, ki se izjavi o ponudbi lastnika zemljišča. Kateri organ oziroma posameznik znotraj občine je pristojen za to nalogo, ZUreP-2 ne določa, zato je odgovor verjetno treba iskati znotraj pravnega korpusa, ki ureja lokalno samoupravo.

94. V kateri višini oziroma po kateri taksni tarifi se obračuna taksa za izdajo potrdila o uveljavljanju predkupne pravice in ali se taksa obračunava tudi v primeru, da vlogo vloži notar po pooblastilu lastnika/prodajalca zemljišča.

Ključna razlika pri instrumentu predkupne pravice občine med ZUreP-1 in ZUreP-2 je ta, da je ZUreP-1 predvideval dvofazni postopek uveljavljanja predkupne pravice, po katerem je prodajalec nepremičnine najprej od občine pridobil potrdilo, ali uveljavlja predkupno pravico, temu pa je sledila njegova ponudba, na katero se je nato občina odzvala bodisi s sprejemom, bodisi z zavrnitvijo. ZUreP-2 pa fazo potrdila ukinja in prodajalca napotuje, da občini poda ponudbo, ta pa se mora nato o njej izreči v 15 dneh. S tem je postopek postal bolj racionalen in krajši, saj je preskočena faza izrekanja občine o tem, ali namerava uveljavljati predkupno pravico, saj to občina stori tem, da pobudo prodajalca sprejme ali pa zavrne. To pomeni, da po novi ureditvi postopek uveljavljanja predkupne pravice ne vključuje izdaje nobenega potrdila, zato tudi ni upravnega dejanja ali pisanja, za katerega bi bilo možno zaračunati upravno takso. Izjava, s katero občina sprejme ali zavrne ponudbo prodajalca, pa je izjava volje v smislu predpisov, ki urejajo obligacijska razmerja oziroma je civilnopravno dejanje, ta pa ne zapadejo pod upravne takse.

95. Ali naj občine sprejmejo podoben odlok kot na podlagi ZUreP-1 o uveljavljanju predkupne pravice oziroma naj vzpostavijo pravno podlago za izdajo potrdila o ne/obstoju predkupne pravice?

Predkupna pravica se tako ali tako lahko uveljavlja zgolj, če ima občina sprejet odlok o območju predkupne pravice. ZUreP-1 in ZUreP-2 sta si v tem pogledu povsem enaka. Razlika je zgolj v tem, da ZUreP-2 določa širši krog (kmetijskih) zemljišč, za katerega lahko občina uveljavlja predkupno pravico. Po ZUreP-1 je občina lahko uveljavljala predkupno pravico zgolj na tistih kmetijskih zemljiščih, na katerih je nameravala graditi infrastrukturna omrežja (prvi odstavek 85. člena ZUreP-1). Po ZUreP-2 ima še naprej to možnost (tretja alineja prvega odstavka 189. člena), Poleg tega pa lahko predkupno pravico določi tudi na kmetijskih zemljiščih, ki se nahajajo v območju za dolgoročni razvoj naselja (četrta alineja 1. odstavka 189. člena). Ker občine danes še nimajo določenega območja za dolgoročni razvoj naselja, v praksi to pomeni, da lahko občina danes kmetijska zemljišča vključi v odlok o območju predkupne pravice samo za namene iz tretje alineje, iz četrte pa bo to možno šele potem, ko bo v OPN določila območje za dolgoročni razvoj naselja. Možnost izvajanja predkupne pravice na kmetijskih zemljiščih je tako pravzaprav glavna spodbuda, da občine pričnejo določati območja za dolgoročni razvoj naselij.

96. Ali je potrebno takrat, ko občina uveljavlja predkupno pravico na podlagi 62. člena Zakona o varstvu kulturne dediščine prav tako pridobiti ponudbo stranke ali to velja le za predkupno pravico po ZUreP-2?

Institut predkupne pravice po ZVKD-1 je ločen od instituta predkupne pravice po ZUreP-2, tako da ločeno in celostno obravnava materialna in postopkovna vprašanja predkupne pravice na spomenikih in z njimi povezanimi nepremičninami. Iz tretjega odstavka 62. člena ZVKD-1 po našem mnenju izhaja, da mora lastnik obvestiti državo/pokrajino/občino o nameravani prodaji in o pogojih prodaje, pod čemer razumemo zlasti ceno kot bistveni element vsake kupoprodajne

pogodbe. Povedano drugače: menimo, da obveznost podajanja ponudbe izhaja neposredno iz samega ZVKD-1, ki pa je v pristojnosti Ministrstva za kulturo.

ZEMLJIŠKA POLITIKA: RAZLASTITEV

97. Kdo je upravni organ, pristojen za odločanje o skrbništvu za primere, ki so navedeni v 198. členu ZUreP-2?

Organ, ki je pristojen za imenovanja skrbnika za poseben primer je center za socialno delo. Glede na posebnost ureditve v zakonu o urejanju prostora, ki je povezana z razlastitvijo, je v skladu z drugim odstavkom 81. člena Zakon o socialnem varstvu (Uradni list RS, št. 3/07 – uradno prečiščeno besedilo, 23/07 – popr., 41/07 – popr., 61/10 – ZSVarPre, 62/10 – ZUPJS, 57/12, 39/16, 52/16 – ZPPreb-1, 15/17 – DZ, 29/17, 54/17, 21/18 – ZNOrg in 31/18 – ZOA-A) krajevno pristojen tisti center, na območju katerega leži nepremičnina, ki je povod za postopek razlastitve.

ZEMLJIŠKA POLITIKA: JAVNO DOBRO

98. Kako je z izkazovanjem pravice graditi na zemljiščih, ki so v zemljiški knjigi vpisana kot javno dobro, nimajo pa vpisanega upravljavca? ali je možno v takem primeru uporabiti določbe 105. člena ZUreP-2?

ZUreP-2, pred njim pa tudi ZUPUDPP, vsebuje glede na krovno ureditev po GZ nekatere posebne določbe, namenjene izkazovanju pravice graditi, kadar gre za gradnje v območjih državnih prostorskih načrtov oziroma njihovih predhodnikov po prejšnjih generacijah prostorske zakonodaje. Med drugim tako na podlagi šeste alineje tretjega odstavka 105. člena kot dokazilo, ki omogoča gradnjo, opredeljuje tudi stanje oziroma dejstvo, da je nepremičnina vpisana v zemljiški knjigi kot javno dobro, grajeno javno dobro, družbena lastnina v splošni rabi ali splošno ljudsko premoženje, ne glede na upravljavca. ZUreP-2 torej v tem členu izrecno omogoča gradnjo oziroma izkazovanje pravice graditi na takih nepremičninah ravno zaradi dejstva, da so vpisi v zemljiški knjigi v tem pogledu relativno heterogeni ("javno dobro", "grajeno javno dobro" itd) in da upravljavec pogosto ni vpisan. Menimo, da bi za dokazovanje pravice graditi v takih primerih torej zadoščal izpisek iz zemljiške knjige, ki bi izkazoval dejstvo, da gre za takšen vpis.

POTRDILA O NAMENSKI RABI, LOKACIJSKA INFORMACIJA

99. V kakšni obliki naj se izdaja lokacijska informacija po 1.6.2018 ?

Po 301. členu ZUreP-2 se še vedno uporablja Pravilnik o obliki lokacijske informacije ter o načinu njene izdaje (Uradni list RS, št. 35/04 in 33/07 – ZPNačrt). Dejstvo pa je, da je navedeni pravilnik potreben prenove, saj oblika lokacijske informacije že od leta 2007 ostaja enaka in ne ustreza več. Pravilnik bo v kratkem spremenjen, do takrat pa MOP predlaga ohranjanje sedanje forme, saj je priloga sestavni del pravilnika.

100. Koliko parcel lahko vsebuje en zahtevek za izdajo potrdila o namenski rabi zemljišča oziroma kako v takem primeru zaračunavati takso?

V sklopu Zakona o ukrepih za uravnoteženje javnih financ občin (v nadaljevanju: ZUUJFO) sta bili uzakonjeni dve določili, ki sta posegli v izvajanje instituta potrdila v delu, ki se tiče zaračunavanja upravne takse. ZUUJFO je namreč v svojem 7. členu s posegom v Zakon o upravnih taksah (v nadaljevanju: ZUT) določil posebno tarifno številko 37a, po kateri se za potrdilo o namenski rabi zemljišča zaračuna taksa v višini 22,66 eura. Ker se pred tem po

dotedanjem ZUT taksa za potrdilo sploh ni zaračunavala, je to pomenilo znatno spremembo, katere namen je bil ta, da se za do tedaj brezplačno upravno storitev uvede plačljivost. Prvotna rešitev, zapisana v 5. členu ZUUJFO, je celo predvidevala obračun ene takse za eno zemljiško parcelo. V postopku sprejemanja ZUUJFO pa je bil nato sprejet amandma, ki je uvedel pravilo, po katerem se šteje, da zemljiške parcele znotraj katastrske občine predstavljajo en zahtevek, pri čemer pa lahko zahtevek obsega največ deset posameznih zemljiških parcel. Razlog za tak amandma, ki je bil nato tudi izglasovan, je ravno v tem, da v primeru zahtevkov za večje število potrdil ne bi prihajalo do prekomerne obremenitve strank s taksami. Po drugi strani pa je za varovanje interesov občine zamejil zahtevek na največ deset zemljiških parcel, saj bi v nasprotnem primeru lahko stranka vložila zahtevo za eno samo potrdilo za čisto vse parcele v posamezni katastrski občini, kar bi znatno obremenilo občino, ki pa bi lahko zaračunala le eno samo takso.

Z začetkom uporabe ZUreP-2 torej ne obstaja več posebno pravilo o tem, koliko parcel (znotraj posamezne katastrske občine) tvori en zahtevek, zato velja splošno pravilo o tem, kaj predstavlja zadevo oziroma zahtevek, kar pa po mnenju tukajšnjega ministrstva pomeni, da je ena zemljiška parcela en zahtevek (in torej ena parcela ena taksa). Če bi se takšna ureditev izkazala za problematično z vidika pridobivanja potrdil za večje število zemljiških parcel s strani enega vlagatelja, bi veljalo razmisliti bodisi o spremembi višine upravne takse, bodisi o (ponovni) uzakonitvi pravila o tem, kaj tvori en zahtevek.

101. Kako pa je s takso za potrdilo o spreminjanju mej, saj je za razliko od lokacijske informacije in potrdila o namenski rabi ni v Zakonu o upravnih taksah v tarifah?

Pri "parcelacijskem potrdilu" (261. člen ZUreP-2) gre za potrdilo iz uradne evidence, kar pomeni, da se lahko obračuna taksa po tarifni št. 4.1 (3 EUR), vloga pa se skladno z opombo (1) k tarifni številki 1 ne obračuna.

Pri parcelacijskem soglasju (187. člen ZUreP-2) pa se lahko plača splošna taksa za vlogo po tarifni št. 1 (4,50 EUR), posebne takse za samo soglasje pa ni.

102. V prvem odstavku 260. člena ZUreP-2 je za potrdilo o namenski rabi prostora določeno, da vsebuje podatek o namenski rabi iz OPN, pri čemer pa ni navedeno, ali gre samo za osnovno namensko rabo, ali tudi za podrobnejšo namensko rabo. Je treba navesti oba podatka ali samo o osnovni namenski rabi?

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.

PODZAKONSKI PREDPISI

103. Kdaj bodo sprejeti podzakonski predpisi, ki so nujni za nemoteno izvajanje določb ZUreP-2?

Podzakonski predpisi po ZUreP-2 so v pripravi, nekateri pa so bili tudi že posredovani v javno razpravo. Izvajanje ZUreP-2 zaradi morebitne zamude pri sprejemu podzakonskih predpisov bo vseeno mogoče, saj se še vedno uporabljajo »stari« predpisi glede priprave OPN in OPPN, v kolikor niso v nasprotju z ZUreP-2. Za spremembe namenske rabe z OPPN velja prehodna določba 282. člena ZUreP-2. Elaborat ekonomike kot nova obvezna strokovna podlaga za OPN in OPPN pa se pred uveljavitvijo pravilnika izvaja zgolj na podlagi 65. člena ZUreP-2.