



Nove pristojnosti občin v skladu s prostorsko in gradbeno zakonodajo

posvet SOS

20. junij 2018

Luka Ivanič, MOP, Služba za sistem okolja in prostora



5. člen ZUreP-2

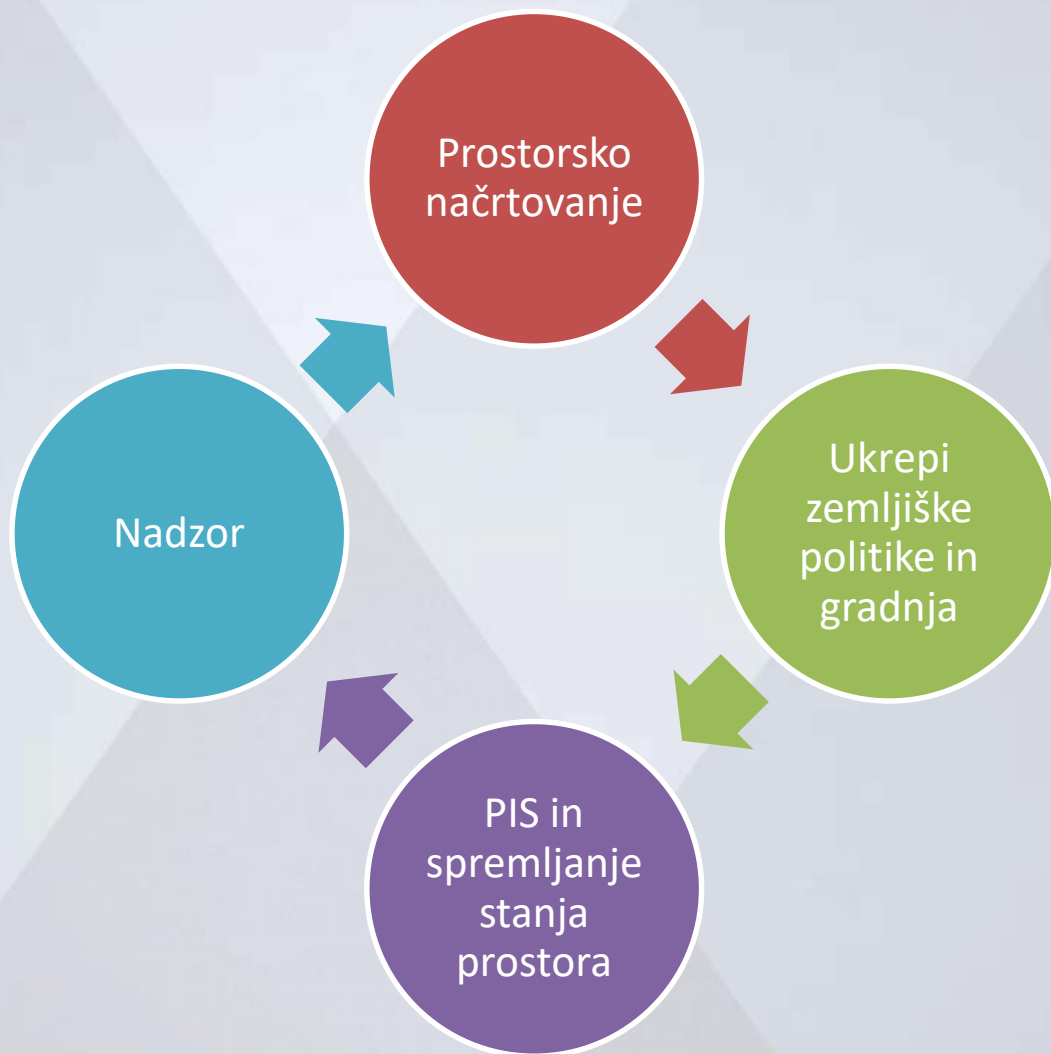
(2) Občina je na področju urejanja prostora pristojna za:

- pripravo prostorskih aktov na občinski in medobčinski ravni;
- sodelovanje pri pripravi regionalnih prostorskih planov;
- sodelovanje pri pripravi prostorskih aktov države;
- določanje ciljev in izhodišč prostorskega razvoja občine;
- načrtovanje prostorskih ureditev lokalnega pomena ter določanje namenske rabe prostora in prostorskih izvedbenih pogojev na svojem območju s prostorskimi akti;
- izvajanje prostorskih ukrepov in nalog zemljiške politike na lokalni ravni;
- izvajanje nalog, povezanih z delovanjem prostorskega informacijskega sistema in
- inšpekcijski nadzor nad izvajanjem določb prostorskih aktov, ki jih sprejme občina, če ni to predmet inšpekcijskih postopkov in pristojnosti, določenih z drugim zakonom.

(3) Občina ali več občin skupaj organizira trajno uresničevanje nalog iz prejšnjega odstavka.



Spekter nalog





Splošno

Prostorski strateški akti

Prostorski izvedbeni akti

Lokacijske preveritve

Sodelovanje v postopkih državnega umeščanja

Začasni ukrepi za zavarovanje načrtovanja



Prostorsko načrtovanje - splošno

- **Občina je pripravljavka, pobudnica in izdelovalka prostorskih aktov**
- **Občina je investitorica načrtovane prostorske ureditve**
- **Iz občinskih vrst je lahko odgovorni vodja izdelave prostorskega izvedbenega akta**
- **Občina mora zagotoviti sodelovanje občinskega urbanista (lahko znotraj občine, lahko je zunanji strokovnjak)**
- **Interesne skupnosti občin morajo skupaj zagotoviti dva člana Prostorskega sveta**
- **Občine podajo pripravljavcu sorodnega predpisa mnenje glede njegovega vpliva na prostorske izvedbene akte občine oz. njihovo izvajanje in realizacijo**
- **Obvezno usklajevanje občinskih izvedbenih aktov z državnimi pravili urejanja prostora, ki se uporabljajo neposredno, v roku 2 let.**
- **Obvezne strokovne podlage (krajinska, urbanistična zasnova, elaborat ekonomike)**



Prostorsko načrtovanje – strateški akti

- **Strategija prostorskega razvoja Slovenije: sodelovanje s predlogi in pripombami na objavljen osnutek strategije (60 dni)**
- **Regionalni prostorski plan:**
 - Usklajevanje s pripravljavcem RPP, državo in občinami v razvojni regiji
 - Objavljanje osnutka RPP na krajevno običajen način
 - Nosilci urejanja prostora podajajo mnenja na osnutek RPP
 - RPP sprejme razvojni svet regije
 - Sodelovanje pri obveznem 15-letnem revidiranju
- **Občinski prostorski plan:**
 - Izenačenje z OSPN/strateškim delom OPN
 - Dokončanje/začetek priprave/spreminjanje (obvezno?)
 - Sklep o pripravi, sodelovanje javnosti in udeležencev urejanja prostora, CPVO
 - Usklajevanje ali ukinitvev ob sprejemu RPP



Prostorsko načrtovanje – izvedbeni akti

- **OPN:**
 - **Dokončanje po dosedanjih predpisih (z možnimi izjemami in uporabo novosti)**
 - **Sprejem/spreminjanje po novem:**
 - **Izhodišča, sklep o začetku, osnutek, predlog**
 - **Možnost taksiranja pobud – sprejem odloka!**
 - **Javnost, mnenja nosilcev, CPVO postopek, postopek prevlade javne koristi, tehnična posodobitev namenske rabe**
 - **Razkritje morebitnega konflikta interesov**
 - **Prehodne določbe do uvedbe PIS (289. člen)!**
 - **Možnost kratkega postopka/tehnične posodobitve**
 - **Tožena stranka v postopku pravnega varstva**
 - **Uskladitev s sprejetimi RPP v roku enega leta**
 - **Uskladitev glede UON, ODRN in opredelitve posamične poselitve do 1. januarja 2023**



Prostorsko načrtovanje – izvedbeni akti

- **OPPN:**
 - **Dokončanje po dosedanjih predpisih**
 - **Sprejem/spreminjanje po novem:**
 - **Smiselna uporaba postopka za OPPN**
 - **Prehodne določbe do uvedbe PIS (289. člen)!**
 - **Tožena stranka v postopku pravnega varstva**



Prostorsko načrtovanje – izvedbeni akti

- **Odlok o urejanju podobe naselij in krajine**
 - Ločen (in opcijski) prostorski akt za urejanje ne-gradbenih posegov, objektov, ki ne potrebujejo GD, vzdrževanja objektov, oglaševanja, splošne in posebne rabe javnih površin itd.
 - Območen prostorski akt
 - Možnost urejanja vsebin v OPN in OPPN
 - Postopek: smiselna uporaba OPN (!)
 - Pridobivanje pogojev za izvedbo obravnavanih posegov od občine
 - Tožena stranka v postopku pravnega varstva



Prostorsko načrtovanje – lokacijska preveritev

Izvajanje postopkov lokacijske preveritve:

1. za prilagajanje velikosti stavbnega zemljišča za gradnjo pri posamični poselitvi (samo občine, ki imajo OPN)
2. za odstopanje od PIP
3. za začasno rabo prostora
4. (za legalizacijo)

Postopek:

- Angažma občinskega urbanista
- Sprejem odloka o taksah za obravnavo preveritev
- Izdaja: samostojna ali skozi predodločbo
- Vodenje evidence lokacijskih preveritev



Prostorsko načrtovanje – državno umeščanje

- **Občina je lokalni nosilec urejanja prostora v postopkih priprave DPN in v združenem postopku**
- **DPN in uredba o varovanem območju določata usmeritve za določitev NRP v občinskih prostorskih izvedbenih aktih**
- **Načrtovanje občinskih ureditev v območju DPN/uredbe o najustreznejši varianti in uredbe o varovanem območju s soglasjem vlade; dokončanje postopkov**
- **Načrtovanje prostorskih ureditev skupnega pomena; dokončaneje postopkov**
- **Obveščanje javnosti o javnih razgrnitvah na spletnih straneh**
- **Usklajevanje občinskih prostorskih izvedbenih aktov z uredbo o varovanem območju**



Prostorsko načrtovanje – začasni ukrepi

- **Prepovedi:**
 - Gradnje
 - Prometa
 - Spreminjanja mej parcele
 - Urejanja trajnih nasadov
- **Določanje s posamičnim aktom!**
- **Veljavnost 4 leta**
- **Veljavnost obstoječih odlokov**
- **Možnost države, da prepove spreminjanje občinskih prostorskih aktov**
- **Evidentiranje prepovedi**



Ukrepi zemljiške politike – razvoj in varovanje (nepozidanih) stavbnih zemljišč

Razvoj stavbnih zemljišč:

- Opremljanje stavbnih zemljišč
- Sanacija in skrb za parcelno strukturo

Opremljanje stavbnih zemljišč:

- Načini:
 - občina
 - investitor (pogodba o opremljanju)
 - samooskrba
- Podlage:
 - Program opremljanja stavbnih zemljišč (nova komunalna oprema)
 - Podlage za obstoječo komunalno opremo (obstoječa komunalna oprema)
 - Veljavnost obstoječih podlag (ZPNačrt in ZUreP-1!), obvezna uskladitev v roku dveh let!



Ukrepi zemljiške politike – razvoj in varovanje (nepozidanih) stavbnih zemljišč

Sanacija in skrb za parcelno strukturo:

- **Pogodbena in upravna komasacija**
 - Začetek in vodenje postopka
 - Odločanje o ustavitvi postopka
 - Izločanje stavbnih zemljišč ob neizvedeni komasaciji
- **Soglasje za spreminjanje meje parcele**
 - sprejem odloka z območjem
 - avtomatično za gradbene parcele



Ukrepi zemljiške politike – razvoj in varovanje stavbnih zemljišč – faza gradnje

- **Vzpostavitev gradbene parcele v postopki izdaje GD**
- **Skladnost s pravili iz občinskih izvedbenih prostorskih aktov**
- **Uskladitev občinskih izvedbenih aktov z določili ZUreP-2 glede določanja oblike in velikosti gradbenih parcel iz 37. člena ZUreP-2 do 1. januarja 2021**

Ukrepi zemljiške politike – razvoj in varovanje (pozidanih) stavbnih zemljišč

- **Soglasje za spreminjanje meje parcele**
 - sprejem odloka z območjem
 - avtomatično za gradbene parcele



Ukrepi zemljiške politike – evidentiranje stavbnih zemljišč

Evidenca stavbnih zemljišč

- **Informacijsko podpora vzpostavita MOP & GURS**
- **Zajem dejanske rabe poseljenih zemljišč:**
 - Podatek pripravi MOP
 - Občina dodela podatke (gradbene parcele, javna cestna in železniška infrastruktura), nepozidanim stavbnim zemljiščem določi razvojne stopnje in javno razgrne podatke. Oblikovanje končnega predloga
 - Posredovanje podatkov v evidenco stavbnih zemljišč do 1. januarja 2025



Ukrepi zemljiške politike – Pridobivanje zemljišč in pravic na njih

Načrt preskrbe z zemljišči

- Pripravi ga občina na podlagi različnih razvojnih načrtov in drugih strokovnih podlag.
- Sprejme ga občinski svet.
- Načrt preskrbe je podlaga za izvajanje ukrepov zemljiške politike ter za pridobivanje, razpolaganje in upravljanje z zemljišči po ZSPDSL.
- Pripomoček občinam.



Ukrepi zemljiške politike – Pridobivanje zemljišč in pravic na njih

Predkupna pravica

- **Določitev območja z odlokom, stari veljajo še naprej**
- **Poenostavljen postopek, enofazna oddaja ponudbe in uveljavljanje pravice**
- **Možnost uveljavljanja predkupne pravice na kmetijskih zemljiščih v območju za dolgoročni razvoj naselja**



Ukrepi zemljiške politike – Pridobivanje zemljišč in pravic na njih

Razlastitev in služnosti v javno korist

- **Razširjen nabor izkazovanja javne koristi (vsi PA, nujni postopek za prevzem evidentiranih objektov GJI)**
- **Uvedba postopka kot pri državnih ureditvah (nesuspendivni sklep)**
- **Uvedba postopka na zahtevo zavezanca (kategorizirane ceste na zasebnih zemljiščih)**



Komunalni prispevek:

- **Odmera enaka kot do sedaj, pogoj za izdajo GD**
- **2 letna omejitev za zaračunavanje zaradi izboljšanja opremljenosti**
- **Akontacija KP za novo komunalno opremo**
- **Vračilo KP (akontacija!, razveljavitev GD)**
- **Novosti pri občinskih oprostitvah (dozidave, rekonstrukcije, nadzidave do 50%)**

Taksa za neizkoriščena stavbna zemljišča

- **Opcijska**
- **Zemljišča v najvišji razvojni stopnji, 3 leta nepozidana.**
- **Območje se določi z odlokom**
- **Odmerna odločba**
- **Prehodno obdobje**



Ukrepi zemljiške politike – Raba javnih površin in grajeno javno dobro

Raba javnih površin

- **Prepisovanje pogojev za posebno rabo javnih površin**
- **Sprejem z odlokom (OUPNK)**

Grajeno javno dobro

- **Prenos določb iz ZGO-1**
- **Postopek kot do sedaj**
- **Možnost razglašanja na zasebnih površinah s pogodbenim odnosom in odškodnino**



PIS, spremljanje stanja, informacije – Zbirke podatkov in poročanje

- **Generalna obveznost zagotavljanja medopravnosti podatkov**
- **Zbirka prostorskih aktov – ministrstvo v sodelovanju z občinami in drugimi udeleženci**
- **Zbirka podatkov o graditvi objektov – ministrstvo v sodelovanju z upravnimi organi (tudi občina – prepoved gradnje!)**
- **Evidenca stavbnih zemljišč – občine, ministrstvo zagotavlja tehnične pogoje**
- **Evidenca dejanske rabe – ministrstvo**
- **Seznam zbirk podatkov o pravnih režimih – pristojni upravljavci**
- **Prikaz stanja prostora – ministrstvo po dogovorih z upravljavci zbirk podatkov**
- **Poročilo o stanju prostorskega razvoja:**
 - na 4 leta
 - občine z OPP, sicer s poročilom na ravni regije



PIS, spremljanje stanja, informacije – Storitve ePlan in eGraditev

- **S 1. januarjem 2021**
- **Prehodne določbe glede obveznosti pripravljavcev aktov v 289. členu!**

PIS, spremljanje stanja, informacije – Storitve ePlan in eGraditev

- **Potrdilo o namenski rabi prostora**
- **Lokacijska informacija**
- **Potrdilo o pogojih za spreminjanje meje parcele**



5. člen ZUreP-2 (pristojnosti občine):

„inšpekcijski nadzor nad izvajanjem določb prostorskih aktov, ki jih sprejme občina, če ni to predmet inšpekcijskih postopkov in pristojnosti, določenih z drugim zakonom.“

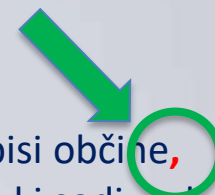
Nadzor

(1) Inšpekcijski nadzor nad izvajanjem določb tega zakona, ki se nanašajo na gradnjo, za katero je predpisano gradbeno dovoljenje, opravljajo državni gradbeni inšpektorji ali inšpektorice (v nadaljnjem besedilu: gradbeni inšpektorji).

(2) Inšpekcijski nadzor nad gradnjo, za katero po tem zakonu ni predpisano gradbeno dovoljenje, v delu, ki se nanaša na skladnost s prostorskimi izvedbenimi akti in drugimi predpisi občine, v okviru izvirne pristojnosti občine opravljajo občinski inšpektorji ali inšpektorice ali skupni občinski inšpektorji ali inšpektorice, ki delujejo v okviru skupne občinske uprave (v nadaljnjem besedilu: občinski inšpektorji), na katere območju se objekt izvaja ali na katerem je objekt zgrajen.

31. člen GZ

(3) Mnenjedajalec glede skladnosti s prostorskimi izvedbenimi akti in drugimi predpisi občine, glede varovalnih pasov občinskih javnih cest in glede minimalne komunalne oskrbe, ki sodi v okvir obvezne občinske gospodarske javne službe, je občina, na katere območju se nahaja nameravana gradnja, razen na območju državnega prostorskega načrta.





264. člen ZUreP-2

(2) Nadzorstvo nad izvajanjem odloka o urejanju podobe naselij opravlja občinska inšpekcija. Ukrepe in prekrške za kršitve odloka o urejanju podobe naselij in krajine določi občina z odlokom.



REPUBLIKA SLOVENIJA
MINISTRSTVO ZA OKOLJE IN PROSTOR

Hvala za pozornost!

gp.mop@gov.si

luka.ivanic@gov.si