



Pristop k zagotavljanju nadomestnih zemljišč za gradnjo Priporočila MNVP

**Barbara Radovan, univ. dipl. inž. arh.
Jernej Červek, univ. dipl. inž. arh.**

MNVP, Direktorat za prostor in graditev



Urejanje prostora in urejanje naselij je proces, ki zahteva strokovne razmisleke o pričakovanih življenjskih razmerah v prihodnjih desetletjih, o načinu urejanja naselij in krajine s spoštovanjem do naravnih procesov.

Urejanje prostora po katastrofalnih poplavah in plazovih ne bo niti lahko niti preprosto.



- pristojnost načrtovanja prostorskega razvoja na lokalni ravni je izvirna pristojnosti občin (21. člen Zakona o lokalni samoupravi)
- občine imajo občinskega urbanista – zaradi zagotavljanja strokovnosti in zakonitosti opravljanja nalog urejanja prostora (45. člen ZUreP-3)
- **občine vsa vprašanja v zvezi z uporabo inštrumentov urejanja prostora in graditve preučijo (najprej) s svojimi občinskimi urbanisti**



- MNVP, DzPG bo vodil koordinacijo NUP (12. odstavek 131. a člena ZUreP-3) in vzpostavil način dela, ki bo hitro odziven
- MNVP, DzPG bo sodeloval z občinami, jim pomagal z usmeritvami in priporočili



Ne pozabimo na:

- sodelovanje s strokovnjaki - strokovne preveritve in strokovne rešitve - tako s področja poplavne (ne)varnosti, erozije, plazovitosti kot priprava strokovnih rešitev (urbanističnih, krajinskih, arhitekturnih), ki bodo podlaga za kakovostno urejena naselja in ureditve v krajini
- sodelovanje s prebivalci



Nadomestitev stavbe, ki jih ne bo mogoče obnoviti ali ponovno zgraditi na istem mestu naj se prvenstvo načrtuje in gradi na nezazidanih stavbnih zemljiščih v naseljih.

V primeru, da ustreznih nezazidanih stavbnih zemljišč ni na razpolago, ima občina na razpolago inštrumente, ki jih določa ZUreP-3 (spremembe in dopolnitve OPN, OPPN, lokacijska preveritev, OPPN za obnovo), za preselitev kmetije tudi OPPN po 3. ea členu ZKZ.



REPUBLIKA SLOVENIJA
MINISTRSTVO ZA NARAVNE VIRE IN PROSTOR

NAČRTOVANJE OBNOVE IN NADOMESTITVE OBJEKTOV



PREDHODNE AKTIVNOSTI OBČIN IN DRŽAVE

- popis poškodovanih in uničenih objektov
- pregled uničenih in poškodovanih objektov ter določitev objektov, ki se jih zaradi prevelike ogroženosti ne bo obnovilo ali ponovno zgradilo na istem mestu

Proces strokovnega pregleda ter pogovorov in dogovorov z lastniki uničenih ali poškodovanih objektov naj bo ustrezno dokumentiran, ker bo to osnova za pripravo sklepa Vlade in vse druge aktivnosti povezane z nadaljnjimi koraki v zvezi z nadomestitveno gradnjo.



AKTIVNOSTI ZA OBNOVO OBJEKTOV

Uporabi se vse možnosti po GZ-1:

- vzdrževalna dela (brez gradbenega dovoljenja in brez prijave začetka gradnje)
- vzdrževalna dela v javno korist za obnovo gospodarske javne infrastrukture (brez gradbenega dovoljenja in brez prijave začetka gradnje)
- manjša rekonstrukcija
- nujna rekonstrukcija po rednih določbah GZ-1
- nujna rekonstrukcija po interventnem zakonu



AKTIVNOSTI ZA NADOMESTITEV OBJEKTOV

Gradnja posameznih nadomestitvenih objektov naj se prvenstveno usmeri in izvede na nezazidanih stavbnih zemljiščih v naseljih, pri čemer se predhodno preveri ogroženost teh zemljišč glede poplav, erozije in plazov.

»nadomestitveni objekt« pomeni objekt, ki se zaradi nadomestitve objekta, ki je uničen ali se mora odstraniti zaradi ogroženosti zaradi poplav, erozije ali plazljivosti, zgradi na drugi lokaciji; definicija bo določena v zakonu o obnovi



AKTIVNOSTI ZA NADOMESTITEV OBJEKTOV

Individualni pristop k reševanju nadomestitvenih stavb:

- občina pridobi pričakovanja lastnika
- lastnikom naj ne bo predstavljena kot edina mogoča rešitev nadomestitev izgubljene stavbe z enako stavbo; pomembno je, da občina lastniku predstavi tudi druge možnosti in da je lastnik seznanjen s finančnim vidikom



AKTIVNOSTI ZA NADOMESTITEV OBJEKTOV

Pregled stanja nepozidanih stavbnih zemljišč:

- občina pripravi pregled stanja nepozidanih stavbnih zemljišč po vrstah namenske rabe
- izloči zemljišča na katerih fizične lastnosti, dejansko stanje v prostoru, izvedbena regulacija prostora ali pravni režimi brezpogojno ne dopuščajo gradnje stavb
- nabor nepozidanih stavbnih zemljišč dopolni s podatki o komunalni opremljenosti (dostop do javne ceste, vodovod, kanalizacija, elektroenergetsko omrežje) ter podatki o tem, katera izmed teh zemljišč so v občinski ali državni lasti



AKTIVNOSTI ZA NADOMESTITEV OBJEKTOV

Priprava rešitev za vse nadomestitvene stavbe:

- občina poveže podatke o nepozidanih stavbnih zemljišč s pričakovanji lastnikov uničenih oziroma ogroženih objektov
- občina primerna nepozidana stavbna zemljišča odkupi
- občina opremi komunalno neopremljena stavbna zemljišča



AKTIVNOSTI ZA NADOMESTITEV OBJEKTOV

Priprava rešitev za vse nadomestitvene stavbe:

Za nadomestitvene stavbe, za katere ni ustreznih stavbnih zemljišč v naselju oziroma občini, občina uporabi enega od instrumentov ZUreP-3:

- spremembe in dopolnitve OPN
- OPPN ali spremembe in dopolnitve OPPN (tudi OPPN s spremembo namenske rabe)
- lokacijska preveritev za določitev namenske rabe pri posamični poselitvi
- lokacijska preveritev za odstopanje od PIP
- OPPN za obnovo (tudi občine s starim planom)



AKTIVNOSTI ZA NADOMESTITEV OBJEKTOV

Priprava rešitev za vse nadomestitvene stavbe:

Za nadomestitev kmetije (kmetijskih objektov) občina lahko pripravi OPPN v skladu s 3.ea členom Zakona o kmetijskih zemljiščih (tudi občine s starim planom).



REPUBLIKA SLOVENIJA
MINISTRSTVO ZA NARAVNE VIRE IN PROSTOR

OPPN ZA OBNOVO



OPPN ZA OBNOVO (131. a člen ZUreP-3)

Seznam objektov, za katere je treba urediti nadomestne lokacije

- občina pripravi seznam objektov (stavb), za katera v občini ni ustreznih stavbnih zemljišč oziroma ustreznih stavbnih zemljišč ni bilo mogoče pridobiti in ni bilo mogoče uporabiti določb in inštrumentov ZUreP-3 (OPN, OPPN, OPPN s spremembo namenske rabe prostora, lokacijska preveritev), lastniki pa želijo ostati v naselju oziroma občini;
- Seznam naj obsega podatke o velikosti in tipu objektov in dejavnosti (samo bivanje, bivanje in opravljane dejavnosti, kmetija, samo poslovna dejavnost, ...);



OPPN ZA OBNOVO (131. a člen ZUreP-3)

Predlog potencialno primernih območij in urbanistična (oziroma krajinska) zasnova

- občina z občinskim urbanistom in prostorskim načrtovalcem pripravi strokovni pregled potencialno primernih območij za nadomestitvene objekte v poselitvenih območjih:
 - posvetuje se s strokovnjaki s področja poplav, plazov in erozije ter morebitnimi drugimi strokovnjaki;
 - občinski urbanist in prostorski načrtovalec uporabita in upoštevata vse relevantne strokovne podlage, ki so bile v občini v preteklosti že izdelane za pripravo prostorskih aktov (npr. urbanistične zasnove, urbanistični načrti, strokovne podlage za poselitev, okoljsko poročilo, ipd.);



OPPN ZA OBNOVO (131. a člen ZUreP-3)

Predlog potencialno primernih območij in urbanistična (oziroma krajinska) zasnova

- v OPPN se sočasno z načrtovanjem novih stavbnih zemljišč za nadomestitvene objekte načrtuje tudi sprememba namenske rabe na tistih območjih, kjer objekti ne smejo ostati (iz stavbnega zemljišča v ustrezno drugo namensko rabo – kmetijsko, gozdno, vodno) in ustrezni prostorski izvedbeni pogoji



OPPN ZA OBNOVO (131. a člen ZUreP-3)

Predlog potencialno primernih območij in urbanistična (oziroma krajinska) zasnova

- obstoječe strokovne podlage se po potrebi dopolni pri čemer se upoštevajo splošne smernice nosilcev urejanja prostora in javno dostopne podatke (npr. [Seznam zbirk podatkov o pravnih režimih | PIS \(gov.si\)](#), [Vse zbirke - E-prostor \(gov.si\)](#), [Geoportal ARSO \(gov.si\)](#), [Hidrografija - Ministrstvo za okolje in prostor \(gov.si\)](#), [eheritage.si/apl/](#), ipd.);



OPPN ZA OBNOVO (131. a člen ZUreP-3)

Predlog potencialno primernih območij in urbanistična (oziroma krajinska) zasnova

- upošteva se določbe četrtega odstavka 131.a člena ZUreP-3, da je treba za načrtovanje prostorskih ureditev prednostno uporabiti:
 - razvrednotena območja znotraj naselij in mest,
 - nepozidana stavbna zemljišča,
 - zemljišča, ki imajo zagotovljen dostop do gospodarske javne infrastrukture,
 - zemljišča, ki zagotavljajo najvišjo možno raven dostopnosti za vse prebivalce v območju urejanja



OPPN ZA OBNOVO (131. a člen ZUreP-3)

Predlog potencialno primernih območij in urbanistična (oziroma krajinska) zasnova

- tak predlog primerne območja za nadomestitvene objekte je gradivo za posvet NUP (v kolikor občina slednje oceni za potrebno);
- predlog primerne območja, ki je sprejemljivo tudi z vidika NUP, se skupaj z usmeritvami za podrobnejše načrtovanje izdela (elaborira) kot urbanistična (oziroma krajinska) zasnova, ki naj bo glede vsebine in podrobnosti prilagojena vsebini in obsegu OPPN za obnovo



OPPN ZA OBNOVO (131. a člen ZUreP-3)

Predlog potencialno primernih območij in urbanistična (oziroma krajinska) zasnova

- sektorske strokovne podlage in podatke (nove ali dopolnitev obstoječih) ter usmeritve in ukrepe za načrtovanje (za to fazo in za fazo podrobnejšega načrtovanje) zagotovijo nosilci urejanja prostora v takšnem obsegu in vsebini, ki je ustrezna glede na obseg in vsebino načrtovanega OPPN za obnovo oziroma v obsegu, ki ga nosilec urejanja prostora ocenjuje za potrebnega (predlog za Zakon o obnovi)



OPPN ZA OBNOVO (131. a člen ZUreP-3)

Predlog sklepa vlade in sklep župana o pripravi OPPN za obnovo

- občina urbanistično (oziroma krajinsko) zasnovo skupaj s poročilom in seznamom objektov, za katere je treba urediti nadomestne lokacije posreduje ministrstvu;
- na podlagi podatkov občin bo ministrstvo pripravilo predlog sklepa Vlade, ki bo določil območja, za katera se lahko sprejme OPPN za obnovo



OPPN ZA OBNOVO (131. a člen ZUreP-3)

Predlog sklepa vlade in sklep župana o pripravi OPPN za obnovo

- z urbanistično (oziroma krajinsko) zasnovo pridobi občina mnenje ZRSVN glede potrebne izvede presoje sprejemljivosti na varovana območja in mnenje Ministrstva za okolje, podnebje in energijo (MOPE), glede obveznosti izvedbe celovite presoje vplivov na okolje; MOPE izda mnenje najkasneje v 15 dneh;
- župan sprejme sklep o pripravi enega (ali več) OPPN za obnovo. Sklep se objavi v Uradnem listu RS;
- postopek priprave OPPN za obnovo poteka v skladu z ZUreP-3



OPPN ZA OBNOVO (131. a člen ZUreP-3)

Priprava urbanističnih strokovnih podlag

- na območju naselja se dopolni oz. izveden nova Urbanistična zasnova (zasleduje se kakovostne rešitve glede umeščanja stavb, zagotavljanja zelenih in grajenih odprtih površin, dostopnosti do storitev, ustrezna komunalna in prometna infrastruktura);
- priporočilo – rešitve se lahko pridobijo tudi z alternativnimi oblikami natečajev oziroma se pristopi v sodelovanje s Fakulteto za arhitekturo;
- postopek izvedbe alternativen oblike natečaja (ZJN-3, Pravilnik o javnih natečajih za izbiro strokovno najprimernejših rešitev prostorskih ureditev in objektov);



OPPN ZA OBNOVO (131. a člen ZUreP-3)

Priprava natančnih projektnih rešitev

- GZ-1 v 46. členu določa, da se zahtevi za gradbeno dovoljenje priložijo mnenja pristojnih mnenjedajalcev, razen, če je nameravana gradnja na območju prostorskega izvedbenega akta, h kateremu so mnenjedajalci, kot nosilci urejanja prostora, dali vsebinsko ustrezno mnenje in se v njem izrekli, da pridobivanje mnenj v postopku izdaje gradbenega dovoljenja ni potrebno;
- priporočamo, da se OPPN za obnovo (lahko pa tudi v primeru drugega OPPN ali lokacijske preveritve), izdela v natančnosti, na katero lahko vsi dotični mnenjedajalci podajo ustrezno mnenje (46. člen GZ-1). Tak pristop bo pospešil naslednji korak – izdajo gradbenega dovoljenja za te objekte.