



Dunajska cesta 48, 1000 Ljubljana

T: 01 478 70 00
F: 01 478 74 25
E: gp.mnvp@gov.si
www.mnvp.gov.si

Številka: 35030-4/2023-2560-291
Datum: 9. 9. 2024

NAVODILA ZA PRIPRAVO LOKACIJSKE PREVERITVE ZA NADOMESTITVENE OBJEKTE PO ZAKONU O OBNOVI, RAZVOJU IN ZAGOTAVLJANJU FINANČNIH SREDSTEV

Vsebina:

- 1. Splošno**
Splošno o lokacijski preveritvi za nadomestitvene objekte
- 2. Pravna podlaga**
Povezani predpisi, opredelitve objekta za odstranitev, nadomestitvenega objekta
- 3. Lokacijska preveritev po ZORZFS za potrebe gradnje nadomestitvenih objektov**
Uporaba, namen
- 4. Postopek priprave lokacijske preveritve po ZORZFS**
Koraki, posebnosti, shema, gradivo
- 5. Vsebina elaborata lokacijske preveritve**

Priloge:

- 1. Vzorec Sklepa o lokacijski preveritvi**
- 2. Dopis Ministrstva za naravne vire in prostor:** Načrtovanje lokacij nadomestitvenih objektov in ogroženost po ZORFZFS (št. 35030-4/2023-2560-111 z dne 9. 4. 2024)

1. SPLOŠNO

Poplave in z njimi povezani naravni dogodki, ki so Slovenijo prizadeli 4. avgusta 2023 so posamezne objekte poškodovali do te mere, da bivanje oziroma daljše zadrževanje ljudi v njih ni več mogoče oziroma je nevarno. Zato so na podlagi strokovne odločitve sprejeti sklepi Vlade RS, da je z vidika zastopanja javnega interesa, trajna odstranitev takih objektov potrebna in nujna. Odstranjene objekte je treba nadomestiti in za te t. i. nadomestitvene objekte poiskati nove (nadomestne) lokacije.

Za nove lokacije se najprej preveri ali obstajajo rešitve v okviru zazidljivih stavbnih zemljišč, ki imajo podlago v že veljavnih prostorskih aktih. Če takšnih zemljišč ni na voljo ali pa podrobnejša namenska raba prostora in veljavni prostorski izvedbeni pogoji ne dopuščajo gradnje potrebnih nadomestitvenih objektov, je Zakon o obnovi, razvoju in zagotavljanju finančnih sredstev (ZORZFS)¹ uvedel spremenjen in dopolnjen prostorski instrument – lokacijsko preveritev za načrtovanje sprememb stavbnih zemljišč in vodne infrastrukture. Namen tega prostorskega instrumenta so hitrejše spremembe določil veljavnih prostorskih aktov za potrebe gradnje nadomestitvenih objektov, in sicer kot:

- manjše spremembe podrobnejše namenske rabe prostora in prostorskih izvedbenih pogojev na že zazidljivih območjih in
- manjša širitev obstoječih območij stavbnih zemljišč.

Poleg tega določila ZORZFS omogočajo uporabo lokacijske preveritve tudi za namen načrtovanja vodne infrastrukture, namenjene odpravi posledic poplav in plazov, posebnosti katere ta navodila ne obravnavajo.

Predpogoj za sprejem lokacijske preveritve za načrtovanje sprememb stavbnih zemljišč za potrebe gradnje posamičnih nadomestitvenih objektov (lokacijska preveritev po ZORZFS) na občinskem svetu je sprejem in objava sklepa Vlade RS, da je treba objekt zaradi zavarovanja življenja in zdravja ljudi odstraniti.

Osnovna določila, ki opredeljujejo lokacijsko preveritev, njeno vlogo in pomen v sistemu občinskih prostorskih aktov določa Zakon o urejanju prostora (ZUreP-3)². Pri pripravi Lokacijske preveritve po ZORZFS se glede splošnih določil priprave prostorskih aktov upošteva ZUreP-3, namen, postopek in vsebino lokacijske preveritve po ZORZFS pa določa ZORZFS. Pri lokacijski preveritvi po ZUreP-3 se namreč lahko širi samo območje posamične poselitve, medtem ko se lahko z lokacijsko preveritvijo po ZORZFS širijo območja posamične poselitve kot tudi območja naselij. Poleg tega je možna večja širitev stavbnih zemljišč - do 3.000 m² oz. 80 % površine območja, ki se z lokacijsko preveritvijo širi. **Posebnost lokacijske preveritve po ZORZFS je, da se vzporedno z izdelavo prostorskega akta izdeluje tudi dokumentacija za pridobitev gradbenega dovoljenja (DGD).**

Za pomoč pri pripravi lokacijskih preveritev po ZORZFS je Ministrstvo za naravne vire in prostor (ministrstvo) pripravilo ta navodila.

¹ Zakon o obnovi, razvoju in zagotavljanju finančnih sredstev (ZORZFS) (Uradni list RS, št. 131/23)

² Zakon o urejanju prostora (ZUreP-3) (Uradni list RS, št. 199/21, 18/23 – ZDU-10, 78/23 – ZUNPEOVE, 95/23 – ZIUOPZP in 23/24)

2. PRAVNA PODLAGA

ZUreP-3:

- **50. člen:** pomen lokacijske preveritve v sistemu prostorskih aktov
- **52. člen:** razmerja in uporaba prostorskih aktov
- **54. člen:** oblika prostorskih aktov
- **55. člen:** spremljajoče gradivo prostorskih aktov/lokacijske preveritve
- **56. člen:** pridobitev ID številke za pripravo prostorskega akta; upoštevanje tehničnih pravil pri pripravi prostorskih aktov/lokacijske preveritve
- **318. člen:** storitve prostorskega informacijskega sistema za elektronsko poslovanje na področju prostorskega načrtovanja

ZORZFS:

- **4. člen:** definicija nadomestitvenega objekta,
- **11. člen:** prepoved upravnega spora zoper prostorski izvedbeni akt
- **12. člen:** lokacijska preveritve za načrtovanje sprememb stavbnih zemljišč
- **13. člen:** postopek lokacijske preveritve za načrtovanje sprememb stavbnih zemljišč
- **16. člen:** posledice lokacijske preveritve za načrtovanje sprememb stavbnih zemljišč in vodne infrastrukture
- **87. člen:** objekt za odstranitev zaradi predvidenih protipoplavnih ukrepov,
- **88. člen:** načrtovanje območij nadomestitvenih objektov, usmerjanje na obstoječa stavbna zemljišča, primernosti lokacij, obveza prostorskim aktom za določitev prostorske izvedbene regulacije na območjih iz sklepa vlade, kjer se izvedejo rušitve in odstranitev poškodovanih objektov

Zakon o interventnih ukrepih za odpravo posledic poplav in zemeljskih plazov iz avgusta 2023 (ZIUOPZP)³:

- **151.a člen:** objekti za odstranitev, v povezavi s 4. členom ZORZFS se za njih zagotovi nadomestitvene objekte
- **151.c člen:** podlaga za sprejem sklepa vlade in utemeljitev javne koristi za odstranitev objekta

Objekti za odstranitev so tisti obstoječi objekti, ki zaradi poplav in z njimi povezanimi naravnimi nesrečami ne morejo in ne smejo ostati na istem mestu in jih je treba odstraniti. Po natančni strokovni preveritvi in natančno določenem postopku sprejme sklep o odstranitvi objekta vlada RS na podlagi 151.a do 151.c člen ZIUOPZP ali 87. člen ZORZFS (sklep vlade).

Namesto objektov, ki se odstranijo je treba zagotoviti nadomestitvene objekte in za njih poiskati primerne lokacije. Gradnja nadomestitvenih objektov se praviloma usmerja na obstoječa stavbna zemljišča v poselitvenih območjih, ki niso poplavno ogrožena. Lokacije nadomestitvenih stavb se ne načrtujejo na območjih, ogroženih zaradi zemeljskih ali hribinskih plazov, erozije ali zaradi poplav, ne glede na stopnjo njihove poplaven ogroženosti.

Nadomestitveni objekt je objekt, ki se zgradi na drugi lokaciji namesto obstoječega objekta, ki je določen za odstranitev. Da se lahko načrtuje in zgradi nadomestitvene objekte, potrebne za izvedbo ukrepov sanacije po poplavih, mora obstajati utemeljena, pravna podlaga. Pravna podlaga za ta namen je sprejet sklep vlade o nujni odstranitvi obstoječega objekta ali pa to izhaja iz prostorskega izvedbenega akta (OPN, OPPN, DPN)⁴ za izvedbo ukrepov zagotavljanja poplavne varnosti, pripravljenim v soglasju z DRSV. Nadomestitveni objekt podrobneje opredeljuje 4. člen ZORZFS.

³ Zakon o interventnih ukrepih za odpravo posledic poplav in zemeljskih plazov iz avgusta 2023 (ZIUOPZP) (Uradni list RS, št. 95/23, 117/23, 131/23 – ZORZFS in 62/24)

⁴ OPN-občinski prostorski načrt; OPPN- občinski podrobni prostorski načrt; DPN-državni prostorski načrt

3. LOKACIJSKA PREVERITEV PO ZORZFS ZA POTREBE GRADNJE NADOMESTITVENIH OBJEKTOV

Lokacijska preveritev po ZORZFS je namenjena načrtovanju manjše širitve stavbnih zemljišč ali manjše spremembe podrobnejše namenske rabe prostora stavbnih zemljišč in prostorskih izvedbenih pogojev, če je to potrebno zaradi gradnje nadomestitvenih objektov. Lokacijska preveritev po ZORZFS se lahko izvede **izključno za zagotovitev nadomestitvenih objektov**, za katere je sprejet sklep vlade po 151.c ZIUOPZP ali 87. členu ZORZFS. Zato je nujno, da je sklep vlade sprejet pred sprejemom sklepa o lokacijski preveritvi po ZORZFS za konkretne nadomestitvene objekte na občinskem svetu.

Preden se občina odloči za začetek postopka priprave lokacijske preveritve po ZORZFS, najprej preveri ali je nadomestitvene objekte možno graditi na obstoječih stavbnih zemljiščih, ki niso poplavno ogrožena, kakšna je njihova razpoložljivost, in če namenska raba prostora in prostorski izvedbeni pogoji omogočajo nameravano gradnjo. **Nadomestitvenih objektov se ne načrtuje na območjih, ogroženih zaradi zemeljskih ali hribinskih plazov, erozije ali zaradi poplav ne glede na stopnjo njihove poplavne ogroženosti.**

Uporaba instrumenta lokacijske preveritve po ZORZFS je smiselna v primerih, kadar:

- A./** v naselju obstaja prosto stavbno zemljišč, ki pa nima ustrezne podrobnejše namenske rabe prostora za potrebe gradnje konkretnih nadomestitvenih objektov. Uporabi se lokacijska preveritev z manjšo spremembo namenske rabe prostora in prostorskih izvedbenih pogojev na obstoječih stavbnih zemljiščih do površine 3.000 m².
- B./** je treba v ali ob obstoječi poselitvi zagotoviti novo stavbno zemljišče za manjše število nadomestitvenih objektov. Uporabi se lokacijsko preveritev za manjšo širitev območja stavbnih zemljišč do velikosti širitve 3.000 m² oz. do velikosti širitve, ki ne presega 80 % obstoječega stavbnega zemljišča. Upošteva se tisti pogoj, ki je najprej dosežen.

Pomembno

Lokacijska preveritev mora vključevati tudi **območje, kjer se bodo odstranili objekti**, ki se nadomeščajo s to lokacijsko preveritvijo, tako da se tam **določi druga izvedbena regulacija prostora** (namenska raba prostora in prostorski izvedbeni pogoji oz. obvezno vsaj prostorski izvedbeni pogoji v primerih, ko je določitev namenske rabe prostora nejasna ali v fazi tega postopka nemogoča), ki je sprejemljiva glede na ogroženost območja zaradi poplav, erozije ali plazov. Pomembno je, da na zemljiščih, kjer se bodo odstranili objekti, ne bo več dopustno graditi tiste vrste objektov, ki jih je bilo treba odstraniti, oziroma stavbe v katerih bi se lahko zadrževali ljudje in živali, katerih zdravje in življenje bi lahko bilo ob ponovitvi poplavnega dogodka ponovno ogroženo, objekti pa porušeni ali tako poškodovani, da bi bila njihova ponovna sanacija cenovno in družbeno nesprejemljiva. Načeloma se dopušča zgolj gospodarsko javno infrastrukturo (GJI) ter posege za saniranje plazov in zagotavljanje protipoplavnih ukrepov.

Ministrstvo za področje prostorskega razvoja opozarja na **temeljna pravila urejanja prostora**, ki jih določa ZUreP-3 in so večinoma že zajeta v nadrejenih prostorskih izvedbenih aktih (OPN). Če se spreminja izvedbena regulacija prostora, ki jo določa OPN, naj spremembe upoštevajo tudi temeljna pravila urejanja prostora po ZUreP-3.

A./ Lokacijska preveritev po ZORZFS z manjšo spremembo namenske rabe prostora in prostorskih izvedbenih pogojev na obstoječih stavbnih zemljiščih

Z lokacijsko preveritvijo po ZORZFS je mogoče v manjšem obsegu spremeniti podrobnejšo namensko rabo prostora in prostorske izvedbene pogoje. **Ta instrument lahko uporabijo le občine, ki imajo veljaven OPN.** Pri tem je treba upoštevati strateške usmeritve občine ter določila 309. člena ZUreP-3* in omejitev velikosti območja, kjer se izvedejo omenjene spremembe

izvedbene regulacije prostora obstoječih stavbnih zemljišč. To območje je lahko veliko največ 3.000 m², ne glede na število lokacijskih preveritev po ZORZFS. Pred začetkom postopka je treba preveriti ali je na območju obstoječih stavbnih zemljišč zagotovljena minimalna komunalna oskrba oz. jo je mogoče zagotoviti na ekonomsko racionalen način in če so na območju varstvena, zavarovana, ogrožena ali druga območja, na katerih je na podlagi predpisov vzpostavljen pravni režim, načrtovane prostorske ureditve pa niso v nasprotju s temi režimi in pravnimi omejitvami. Preveriti je treba, da načrtovane ureditve ne predstavljajo posega v okolje, za katerega je treba izvesti presojo vplivov na okolje ali poseg v okolje, za katerega je treba izvesti predhodni postopek.

B./ Lokacijska preveritev po ZORZFS za manjšo širitev območja stavbnih zemljišč

Z lokacijsko preveritvijo po ZORZFS za manjšo širitev območja stavbnih zemljišč je mogoče obstoječe stavbno zemljišče povečati in razširiti za največ 3.000 m², širitev pa hkrati ne sme presegati 80 % velikosti obstoječega stavbnega zemljišča, ki se s tem prostorskim aktom širi. Obe omejitvi pogojujeta končno velikost širitve posameznega območja obstoječih stavbnih zemljišč, ne glede na to koliko lokacijskih preveritev se izvede. Upošteva se namreč seštevek vseh širitav stavbnih zemljišč, ki imajo podlago v lokacijskih preveritvah po ZORZFS. Ko se doseže vrednost 3.000 m² ali 80% velikosti obstoječih stavbnih zemljišč, na tistem območju stavbnih zemljišč uporaba instrumenta lokacijske preveritve po ZORZFS ni več mogoča.

Poleg pogoja glede velikosti širitve stavbnih zemljišč je treba zagotoviti, da se nova stavbna zemljišča (širitve) neposredno stikajo z obstoječim območjem stavbnih zemljišč v veljavnem prostorskem aktu, gre za funkcionalno zaokrožitev obstoječe pozidave, je na območju mogoče zagotoviti minimalno komunalno oskrbo in jo realizirati na ekonomsko racionalen način. Preoblikovanje (izvzem) obstoječih stavbnih zemljišč ni možen. Zakon tudi določa, da se za območje širitve stavbnih zemljišč določi enaka namenska raba prostora, kot je določena za območje, ki se širi. Izjemoma, se lahko za območje širitve določi drugačna namenska raba prostora, kot je določena za obstoječe območje, vendar je treba pri tem upoštevati določila 309. člena ZUreP-3*, kar pomeni, da mora imeti občina v tem primeru sprejet OPN. Širitev stavbnih zemljišč ne sme posegati v varstvena, zavarovana, ogrožena in druga območja, na katerih je vzpostavljen pravni režim ali pravna omejitev, razen v primerih, ko načrtovani posegi niso v nasprotju s temi režimi ali pravnimi omejitvami. Preveriti je treba, da načrtovane ureditve ne predstavljajo posega v okolje, za katerega je treba izvesti presojo vplivov na okolje ali poseg v okolje, za katerega je treba izvesti predhodni postopek.

*** Dopustne spremembe podrobnejše namenske rabe prostora določene v OPN po 309. členu ZUreP-3 so:**

- *iz območij proizvodnih dejavnosti v območja centralnih dejavnosti, območja stanovanj, posebna območja, območja zelenih površin;*
- *iz območij centralnih dejavnosti v območja stanovanj, posebna območja, območja zelenih površin;*
- *iz območij stanovanj v območja centralnih dejavnosti, posebna območja, območja zelenih površin;*
- *iz posebnih območij v območja zelenih površin;*
- *znotraj posameznih območij podrobnejše namenske rabe prostora, vendar le za območja stanovanj, centralnih dejavnosti, posebna območja in območja zelenih površin;*
- *znotraj površin podrobnejše namenske rabe prostora, kadar so v OPN ali občinskem prostorskem načrtu te določene podrobneje od predpisanih.*

4. POSTOPEK PRIPRAVE LOKACIJSKE PREVERITVE PO ZORZFS

Postopek priprave lokacijske preveritve po ZORZFS v celoti določajo 13., 15. in 16. člen ZORZFS. Postopek se začne ne pobudo občine ali Služba vlade za obnovo po poplavih in plazovih (vladna služba za obnovo). **Sočasno s pripravo lokacijske preveritve se pripravi in obravnava DGD za nadomestitveni objekt.**

Občinski urbanist aktivno usklajuje in neposredno sodeluje v postopku lokacijske preveritve od priprave pobude za lokacijsko preveritev do sprejema sklepa lokacijske preveritve na občinskem svetu. Če elaborat lokacijske preveritve po ZORZFS obravnava območji v dveh občinah, v postopku priprave lokacijske preveritve po ZORZFS sodelujeta občinska urbanista obeh tangiranih občin.

(1) Izhodišča:

Drugi odstavek 13. člena ZORZFS določa, da občina pripravi izhodišča za lokacijsko preveritev. V izhodiščih občina upošteva stanje v prostoru, pravne režime, stanje komunalne opreme, gospodarske javne in družbene infrastrukture ter na podlagi ciljev prostorskega razvoja občine opredeli možne lokacije nadomestitvenih objektov in potrebno komunalno opremo, ugotovi lastništvo parcel in možnost njihove pridobitve (razpoložljivost).

Predlagane lokacije je treba preveriti glede izpolnjevanja 88. člena ZORZFS, saj morajo biti te na območjih, ki niso ogrožena zaradi zemeljskih ali hribinskih plazov, erozije ali poplav, ne glede na stopnjo njihove poplavitve ogroženosti. Mnenje glede ogroženosti poda Direkcija RS za vode (DRSV). Občina poda vlogo na DRSV v skladu z dopisom ministrstva št. 35030-4/2023-2560-111 z dne 9. 4. 2024 (v Prilogi 2). Če je za območje potrebna preveritev ogroženosti zaradi plazov ali erozije se zagotovi (občina, Državna tehnična pisarna (DTP)) geološko geotehnično poročilo, ki je podlaga za končno mnenje DRSV glede navedene ogroženosti.

Po prejemu mnenj, iz katerih izhaja, da območje ni ogroženo, občina lahko pristopi k pripravi elaborata lokacijske preveritve. Vladna služba za obnovo zagotovi dokumentacijo za pridobitev mnenj in DGD neposredno, kadar se lastnik nepremičnine, za katero je bil izdan sklep vlade, odloči, da gradnjo nadomestitvenega objekta prepusti državi, ali posredno kadar se lastnik odloči, da bo vzel odškodnino, ki mu je/bo določena s cenitvijo in potrjena s pogodbo, saj je ta namenjena nakupu zemljišč, naročilu DGD projekta in izvedbi.

(2) Elaborat lokacijske preveritve:

Elaborat izdelata pooblaščen prostorski načrtovalec. V fazi priprave elaborata lokacijske preveritve in v fazi priprave dokumentacije DGD je nujno usklajevanje (formalno ali neformalno) s ključnimi nosilci urejanja prostora (obvezno vsaj z DRSV in če gre za posege na namensko rabo prostora kmetijska zemljišča - K1, K2 ali gozdna zemljišča - G z Ministrstvom za kmetijstvo, gozdarstvo in prehrano). Prav tako je pomembno sodelovanje izdelovalca elaborata lokacijske preveritve in izdelovalca dokumentacije DGD. Občinski urbanist najkasneje v 15 dneh od prejema elaborata preveri skladnost elaborata z izhodišči in ZORZFS, če se lahko nadaljuje postopek lokacijske preveritve ter da je DGD pripravljen skladno z elaboratom lokacijske preveritve. Vsebinska elaborata lokacijske preveritve je podrobneje navedena v 5. poglavju teh navodil.

(3) Dokumentacija DGD:

Dokumentacija DGD mora slediti določilom prostorskega akta, kar je v tem primeru lokacijska preveritev. Da se zagotovi usklajenost obeh gradiv, je treba **zagotoviti sodelovanje pripravljavca elaborata lokacijske preveritve in izdelovalca dokumentacije DGD**. Pri usklajevanju vsebin **ima pomembno vlogo občinski urbanist**. Lokacijska preveritev izdelovalcu dokumentacije podaja prostorske pogoje, ki jih ta upošteva, ne glede na formalnost, da prostorski

akt še ne velja, in da se pripravlja sočasno z dokumentacijo DGD. Je pa treba v sodelovanju obeh strokovnjakov (pooblaščen prostorski načrtovalec in pooblaščen arhitekt) zagotoviti, da so prostorski pogoji prilagojeni prostoru, kamor se nadomestitveni objekt umešča, usklajeni z veljavnimi prostorskimi izvedbenimi akti in se ne prilagajajo samo željam investitorja.

(4) Določitev nosilcev urejanja prostora in mnenjedajalcev:

Občinski urbanist skupaj z izdelovalcema elaborata lokacijske preveritve in DGD ter v sodelovanju z vladno službo za obnovo, glede na lastnosti območja in načrtovanega posega v prostor določi nosilce urejanja prostora in mnenjedajalce, ki morajo sodelovati v postopku lokacijske preveritve in obravnave dokumentacije DGD. Ti naj bodo določeni tako, da so v postopke vključeni le tisti nosilci urejanja prostor in mnenjedajalci, ki jih načrtovani poseg v prostor zadeva.

(5) Lokacijska obravnava:

Občina v sodelovanju z vladno službo za obnovo skliče obravnavo z nosilci urejanja prostora in mnenjedajalci praviloma na mestu sprememb stavbnih zemljišč. Namen lokacijske obravnave je, da se vse morebitne nejasnosti in neusklajenosti v zvezi z elaboratom lokacijske preveritve in DGD ter med nosilci urejanja prostora ter mnenjedajalci razrešijo na najhitrejši in najbolj učinkovit način na licu mesta.

Najmanj 15 dni pred lokacijsko obravnavo prejmejo vsi nosilci urejanja prostora ter mnenjedajalci s strani občine elaborat lokacijske preveritve in dokumentacijo DGD. V času do lokacijske obravnave imajo nosilci urejanja prostora ter mnenjedajalci čas, da gradivo pregledajo ter občini na prejeto gradivo posredujejo morebitne pripombe.

Priporoča se, da se lokacijske obravnave udeležijo vsi nosilci urejanja prostora ter mnenjedajalci, ne glede na to ali so se z gradivom strinjali ali pa so posredovali svoje pripombe. Na lokacijski obravnavi se namreč lahko razrešijo neusklajenost, z morebitnimi dopolnitvami pa so tako seznanjeni vsi in lahko na dopolnitve že na sami obravnavi posredujejo svoje mnenje.

(6) Zapisnik lokacijske obravnave:

Po opravljeni lokacijski obravnavi vladna služba za obnovo pripravi zapisnik, ki ga pošlje vsem nosilcem urejanja prostora ter mnenjedajalcem v potrditev. Sestavni del zapisnika sta tudi elaborat lokacijske preveritve in dokumentacija DGD. Prejemniki zapisnika v sedmih dneh potrdijo zapisnik, oziroma podajo dopolnitve/pripombe, ki se v tem času tudi uskladijo. Če zaproseni zapisnika ne potrdijo v sedem dnevnom roku, niti ne podajo pripomb nanj se šteje, da se z zapisnikom in rešitvami iz elaborata lokacijske preveritve in dokumentacije DGD strinjajo, kar pa ne velja za zavarovana območja Natura 2000. Usklajen zapisnik potrdijo občina, izdelovalec elaborata lokacijske preveritve, vladna služba za obnovo ter odgovorni projektant DGD.

Usklajen in potrjen zapisnik lokacijske obravnave šteje kot pridobljena mnenja vseh nosilcev urejanja prostora k elaboratu lokacijske preveritve, poleg tega pa nadomešča tudi mnenja iz 2. točke prvega odstavka 46. člena Gradbenega zakona (GZ-1)⁵ in se ne glede na 2. točko prvega odstavka 54. člena GZ-1 šteje, da so k nameravani gradnji pridobljena ustrezna mnenja in je nameravana gradnja skladna s predpisi, ki so podlaga za izdajo mnenj, v skladu s četrtem odstavkom 43. člena GZ-1. Pri reševanju vloge za izdajo gradbenega dovoljenja bo upravna enota potrjen zapisnik lokacijske obravnave štela kot pridobljena mnenja vseh mnenjedajalcev, ki so bili povabljeni k sodelovanju (glej poglavje Določitev nosilcev urejanja prostora in mnenjedajalcev).

⁵ Gradbeni zakon (GZ-1) (Uradni list RS, št. 199/21, 105/22 – ZZNŠPP in 133/23)

(7) Javna razgrnitev in stališča do pripomb:

Elaborat lokacijske preveritve in dokumentacija DGD se javno razgrne na spletni strani občine za najmanj 15 dni. O poteku javne razgrnitve občina lastnike zadevnih zemljišč in lastnike sosednjih zemljišč pisno obvesti. V času javne razgrnitve ima javnost možnost predložiti pripombe in predloge. Občinski urbanist po javni razgrnitvi pripravi gradivo za obravnavo na občinskem svetu. Gradivo mora poleg usklajenega in potrjenega zapisnika iz javne obravnave vključevati tudi stališča do prejetih pripomb in predlogov iz javne razgrnitve. Glede na konkretno situacijo občinski urbanist in vladna služba za obnovo dogovorijo, kdaj se bo izvedla javna obravnava. Če so rešitve že usklajene, lahko poteka javna obravnava sočasno z obravnavo z nosilci urejanja prostora in mnenjedajalci, lahko pa šele po zaključenem usklajevanju z nosilci urejanja prostor in mnenjedajalci.

(8) Sprejem na občinskem svetu:

Občinski svet lokacijsko preveritev sprejme s sklepom. Sklep o lokacijski preveritvi vsebuje besedilni in grafični del s prikazom območja širitve stavbnih zemljišč / spremembe namenske rabe prostora stavbnih zemljišč in prostorskih izvedbenih pogojev ter s prikazom območja, kjer je treba zaradi odstranitve objektov določiti novo izvedbeno regulacijo prostora, s katero bodo preprečeni novi, nesorazmerno veliki škodni dogodki. Vzorec sklepa o lokacijski preveritvi je v Prilogi 1 teh navodil.

(9) Sklep o lokacijski preveritvi, objava:

Občina sprejet sklep o lokacijski preveritvi objavi v uradnem glasilu, elaborat lokacijske preveritve pa objavi na svoji spletni strani in v prostorskem informacijskem sistemu. Objavljen in uveljavljen sklep o lokacijski preveritvi je skupaj z zapisnikom lokacijske obravnave podlaga za izdajo gradbenih dovoljenj za nadomestitvene objekte po ZORZFS.

(10) Posebnosti:

Ko se nadomestitveni objekt načrtuje v drugi občini, kot je objekt za odstranitev, morata obe občini sprejeti sklep: pripravi se en elaborat lokacijske preveritve, ki obravnava obe lokaciji. Lokacijska obravnava naj se izvede v občini, kjer se načrtuje nadomestitveni objekt, obe občini naj sodelujeta na lokacijski obravnavi. Javna razgrnitev se izvede v obeh občinah, občinska sveta sprejmeta sklepa o lokacijski preveritvi vsak za območje, ki se nahaja v njihovi občini.

(11) Gradivo lokacijske preveritve vsebuje:

- **Tekstualni del:** Sklep o lokacijski preveritvi (vzorec sklepa je v Prilogi 1)
- **Grafične del:**
 - o Prikaz območja spremembe stavbnih zemljišč
 - o Prikaz območja objektov za odstranitev
- **Spremljajoče gradivo:**
 - o Izhodišča za lokacijsko preveritev
 - o Elaborat lokacijske preveritve s prilogami:
 - Grafične priloge
 - Mnenje DRSV glede ogroženosti območja po 88. členu ZORZFS
 - Sklep vlade za objekt za odstranitev, ki se nadomešča s to lokacijsko preveritvijo
 - o DGD
 - o Poročilo o sodelovanju z javnostjo
 - o Zapisnik lokacijske obravnave skupaj z mnenji nosilcev urejanja prostora in mnenjedajalcev
 - o Mnenja
 - o Povzetek za javnost

Za pridobivanje mnenj nosilcev urejanja prostora in mnenjedajalcev se predloži celotno navedeno gradivo, razen zapisnika in mnenj.

(12) Tehnična pravila za pripravo gradiva lokacijske preveritve

Za pripravo lokacijske preveritve se od 1. 1. 2023 uporabljajo Tehnična pravila za pripravo občinskih prostorskih izvedbenih aktov v digitalni obliki, ki so objavljena na spletni strani ministrstva in se sproti posodablajo: <https://www.gov.si/drzavni-organi/ministrstva/ministrstvo-za-naravne-vire-in-prostor/o-ministrstvu/direktorat-za-prostor-in-graditev/sektor-za-prostorski-informacijski-sistem/>.

Verzija 1.3 tehničnih pravil že vsebuje posebnosti za lokacijsko preveritev po ZORZFS.

Shema postopka priprave lokacijske preveritve po ZORZFS (LP)

PRIPRAVA GRADIVA

- (1) **Sklep Vlade o objektih za odstranitev** (151.c čl. ZIUOPZP ali 87.čl ZORZFS)
- (2) Pobuda – občina ali vladna služba za obnovo
- (3) **Priprava izhodišč** - občina
- (4) **Priprava dokumentacije za pridobitev mnenj in DGD ter elaborata LP**
(občina, vladna služba za obnovo (država), posameznik)
- (5) Preveritev skladnost elaborata LP z ZORZFS in izhodišči – občinski urbanist **[15 dni]**



LOKACIJSKA OBRAVNAVA ter MENJA NUP in MNENJEDAJALCEV

- (1) Sklic lokacijske obravnave in posredovanje gradiva LP - občina in vladna služba za obnovo **[min 15 dni prej]**
- (2) **Zahteve za dopolnitev /mnenje** h gradivu in rešitvam LP – NUP in mnenjedajalci **[do dne lok. obravnave]**
- (3) **Lokacijska obravnava** (praviloma na terenu)
- (4) **Zapisnik lokacijske obravnave** – vladna služba za obnovo
pripombe/potrditev zapisnika - **vsi NUP in mnenjedajalci** **[7 dni]***
- (5) **Potrditev zapisnika lokacijske obravnave** - občina, izdelovalec elaborata LP, vladna služba za obnovo, odgovorni projektant
> šteje kot mnenja vseh NUP k elaboratu LP, nadomešča mnenja po GZ-1



JAVNA RAZGRNITEV

na spletni strani občine **[min 15 dni]**
Pisno obvestilo lastnikom zadevnih in sosednjih zemljišč



PRIPRAVA GRADIVA ZA SPREJEM LP

- (1) Stališče do pripomb in predlogov javnosti
- (2) Priprava gradiva za obravnavo na občinskem svetu - občinski urbanist



SKLEP O LP - sprejme občinski svet (dva sklepa / dva občinska sveta, kadar se načrtuje nadomestitvena gradnja v drugi občini, kot je objekt, ki se nadomešča)

Vključitev sklepa o LP v OPN po 125. členu ZUreP-3 po 31. 12. 2028, če je bila vložena vsaj ena popolna vloga za izdajo GD
Sklep o LP preneha veljati **31. 12. 2028**, če ni bila vložena nobena popolna vloga za izdajo GD.

** če nosilci urejanja prostora (NUP)/mnenjedajalec v roku ne predloži pripomb, se šteje, da se z zapisnikom strinja, razen v primeru pripomb, ki se nanašajo na varovanje območij Natura 2000*

5. VSEBINA ELABORATA LOKACIJSKE PREVERITVE PO ZORZFS

Elaborat lokacijske preveritve po ZORZFS naj vsebuje sledeče vsebine:

(1) Namen lokacijske preveritve:

- Opredelitev ali gre za spremembo podrobnejše namenske rabe prostora stavbnega zemljišča in prostorskih izvedbenih pogojev (**A**) ali/in širitev stavbnega zemljišča (**B**) za nadomestitvene objekte.
- Navedba objektov za odstranitev, za katere se pripravlja lokacijska preveritev po ZORZFS, z navedbo sklepa vlade o nujni odstranitvi. V elaboratu se navede sklep, s podatki o objavi in naslov odstranjenega objekta, parcelne številke ter katastrska občina).
- Navedba predvidenih ureditev. Načrtovane ureditve ne smejo biti poseg v okolje, za katerega je treba izvesti presojo vplivov na okolje, ali poseg v okolje, za katerega je treba izvesti predhodni postopek (12. člen ZORZFS).
- Obrazložitev izbire lokacije za nadomestitveni objekt.

(2) Območje lokacijske preveritve:

- Navedba in prikaz izvirnega območja stavbnih zemljišč, ki se širi ali spreminja z lokacijsko preveritvijo po ZORZFS, kot je določeno v veljavnem občinskem izvedbenem prostorskem aktu (velikost območja, namenska raba prostora, enota urejanja prostora).
- Navedba in prikaz območja objektov za odstranitev, ki so določeni s sklepom vlade, in se jim spreminja izvedbena regulacija prostora.
- Navedba in prikaz območja spremembe stavbnih zemljišč (velikost območja, predvidena namenska raba prostora), in sicer:
 - o **A./** spremembe podrobnejše namenske rabe prostora in prostorskih izvedbenih pogojev;
 - o **B./** širitve stavbnih zemljišč z lokacijsko preveritvijo.

(3) Ogroženost območja:

V skladu z drugim odstavkom 88. člena ZORZFS se nadomestitvenih objektov ne sme načrtovati na območjih, ogroženih zaradi zemeljskih ali hribinskih plazov, erozije ali zaradi poplav, ne glede na stopnjo ogroženosti.

- Navedba in priloga mnenje DRSV glede ogroženosti po 88. členu ZORZFS.

(4) Opredelitev do izpolnjevanje pogojev iz ZORZFS:

Utemeljitev upoštevanja pogojev iz drugega odstavka 12. člena ZORZFS za spremembo namenske rabe prostora in prostorskih izvedbenih pogojev oz. za širitev stavbnega zemljišča (sprememba stavbnih zemljišč), in sicer:

Sprememba stavbnih zemljišč

A./ Sprememba podrobnejše namenske rabe prostora stavbnih zemljišč in prostorsko izvedbenih pogojev:

- veljaven OPN,
- lahko obsega največ 3.000 m² obstoječih stavbnih zemljišč, ne glede na število izvedenih lokacijskih preveritev,
- upošteva pravila iz 309. člena ZUreP-3 (glej * 3. poglavje navodil).

B./ Širitev stavbnih zemljišč:

- lahko obsega največ 3.000 m² in sme presegati 80 % velikosti območja obstoječih stavbnih zemljišč, ne glede na število izvedenih lokacijskih preveritev,
- mora biti neposredno fizično povezana z območjem stavbnih zemljišč in predstavlja funkcionalno zaokrožitev obstoječe pozidave,

- praviloma se določi enaka namenska raba prostora, kot je določena na območju, ki se širi; izjemoma se lahko določi tudi drugačna namenska raba prostora, pri tem pa se upošteva pravila iz 309. člena ZUreP-3 (glej * 3. poglavje navodil).

Komunalna oskrba

Na območju spremembe stavbnih zemljišč mora biti zagotovljena minimalna komunalna oskrba oz. mora biti izvedba minimalne komunalne oskrbe ekonomsko racionalna. Minimalno komunalno oskrbo določa 3. člen GZ-1: to je pri stanovanjskih stavbah oskrba s pitno vodo in električno energijo, odvajanje odpadnih voda in dostop do javne ceste ali poti.

Pravni režimi in omejitve

Sprememba stavbnih zemljišč ne sme bistveno posegati v varstvena, zavarovana, ogrožena in druga območja, kjer veljajo pravni režimi ali pravne omejitve razen, če načrtovani posegi niso v nasprotju s temi režimi ali pravnimi omejitvami.

Ureditve in vplivi na okolje

Načrtovane ureditve, ne smejo biti poseg v okolje, za katerega je treba izvesti presojo vplivov na okolje ali predhodni postopek.⁶

Strateške usmeritve občine

Sprememba stavbnih zemljišč ne sme biti v nasprotju s strateškimi usmeritvami občine.

(5) Izvedbena regulacija prostora na območju objektov za odstranitev:

V skladu s tretjim odstavkom 88. člena ZORZFS se v prostorskem izvedbenem aktu, ki se sprejema za nadomestitvene objekte, v tem prostorskem aktu na območjih, določenih v sklepu vlade iz 151. c člena ZIUOPZP ali 87. člena ZORZFS, določi izvedbena regulacija prostora, ki je sprejemljiva glede na ogroženost zaradi poplav, erozije ter zemeljskih ali hribinskih plazov.

- Določitev drugačne izvedbene regulacije prostora na območju objektov za odstranitev iz sklepa vlade, ki je sprejemljiva glede na ogroženost. Potrebna je določitev namenske rabe prostora in prostorskih izvedbenih pogojev oz. obvezno vsaj prostorskih izvedbenih pogojev v primerih, ko je določitev namenske rabe nejasna ali v fazi postopka lokacijske preveritve po ZORZFS ni mogoča. Ministrstvo priporoča, da občine na območjih objektov za odstranitev dovolijo gradnjo GJI ter posege za saniranje plazov in izvajanje protipoplavnih ukrepov.

(6) Grafični del:

- Prikaz izvirnega območja stavbnih zemljišč;
- Prikaz območja spremembe podrobnejše namenske rabe prostora in prostorskih izvedbenih pogojev (A) / širitev območja stavbnih zemljišč (B);
- Prikaz območja objektov za odstranitev in nove izvedbene regulacije prostora.

⁶ Določeno je z Zakonom o varstvu okolja (ZVO-2) (Uradni list RS, št. 44/22, 18/23 – ZDU-10, 78/23 – ZUNPEOVE in 23/24) in Uredbo o posegih v okolje, za katere je treba izvesti presojo vplivov na okolje (Uradni list RS, št. 51/14, 57/15, 26/17, 105/20 in 44/22 – ZVO-2)