



**PREDLOG
SKRAJŠANI POSTOPEK
EVA 2024-2560-0020**

**ZAKON
o spremembah in dopolnitvah Zakona o urejanju prostora**

I. UVOD

1. OCENA STANJA IN RAZLOGI ZA SPREJEM ZAKONA

V obstoječem Zakonu o urejanju prostora (Uradni list RS, št. 199/21, 18/23 – ZDU-10, 78/23 – ZUNPEOVE, 95/23 – ZIUOPZP in 23/24; v nadaljnjem besedilu: ZUreP-3) je v 295. členu določeno, da se z 31. decembrom 2024 prenehajo uporabljati prostorske sestavine občinskega dolgoročnega plana za obdobje od leta 1986 do leta 2000 in prostorske sestavine občinskega srednjeročnega družbenega plana za obdobje od leta 1986 do leta 1990. Prav tako je v tem členu določeno, da najpozneje 31. decembra 2024 prenehajo veljati prostorski ureditveni pogoji.

To pomeni, da s prvim januarjem 2025 na območju tistih občin, ki niso sprejele občinskih prostorskih načrtov (takšnih občin je novembra 2024 še 23), izdaja gradbeni dovoljenj ne bo več mogoča, to pa bo povzročilo veliko gospodarsko, družbeno in okoljsko škodo. Gradbenih dovoljenj ne bo mogoče izdati za nobeno vrsto gradnje (novogradnje, prizidave, rekonstrukcije, spremembe namembnosti ipd.) in za nobeno vrsto objektov (stanovanjske stavbe, šole, vrtci, zdravstveni objekti, ceste železnice, daljnovodi, kanalizacija in vodovodi, objekti za gospodarske dejavnosti, ipd.)

Za preprečitev družbene, gospodarske in okoljske škode se s predlogom Zakona o spremembah in dopolnitvah ZUreP-3 predlaga podaljšanja roka iz 295. člena ZUreP-3 na 30. oktober 2026.

V prvem odstavku 305. člena ZUreP-3 je določen rok 31. december 2024, da katerega morajo občine uskladiti svoje občinske prostorske načrte tako, da morajo določiti poselitvena območja, območja za dolgoročni razvoj naselij in izvesti prvo tehnično posodobitev. Ker občine teh uskladiitev še niso izvedle se ta rok podaljša na 30. oktober 2026. V petem odstavku istega člena je določeno, da občine, ki teh uskladiitev ne bi izvedle, po 31. decembru 2024 ne bi smele izvajati lokacijskih preveritev. Posledično se spremeni tudi rok po katerem občine ne smejo izvajati lokacijskih preveritev, če uskladiitev ne bi izvedle, na 30. oktober 2026. Lokacijska preveritev je pomemben inštrument, ki zagotavlja prožnost prostorskega načrtovanja, zato je smiselno, da se omogoči izvajanje teh tudi po 1. januarju 2025.

Najpomembnejši cilj zakona je, da bi vse občine v času do 30. oktobra 2026 občinski prostorski načrt (v nadaljnjem besedilu: OPN) dejansko sprejele. Priprava in sprejem občinskih prostorskih aktov je v skladu z Zakonom o lokalni samoupravi (Uradni list RS, št. 94/07 – uradno prečiščeno besedilo, 76/08, 79/09, 51/10, 40/12 – ZUJF, 11/14 – popr., 14/15 – ZUUJFO, 11/18 – ZSPDLS-1, 30/18, 61/20 – ZIUZEOP-A, 80/20 – ZIUOOPE in 62/24 – odl. US) izvirna pristojnost občine.

Ključni prostorski akt, ki določa pravila urejanja prostora na celotnem območju občine je, v skladu z ZUreP-3, OPN.

Skrajni rok za sprejem občinskih prostorskih načrtov je bil že večkrat določen in večkrat prolongiran. Prvič je bil določen v Zakonu o urejanju prostora (Uradni list RS, št. 110/02, 8/03 – popr., 58/03 – ZZK-1, 33/07 – ZPNačrt, 108/09 – ZGO-1C, 80/10 – ZUPUDPP in 61/17 – ZUreP-2; v nadaljnjem besedilu: ZUreP-1), v skladu s katerim bi morale občine v treh letih po uveljavitvi Strategije prostorskega razvoja Slovenije in Prostorskega reda Slovenije, to je do leta 2007, sprejeti Strategijo prostorskega razvoja občine in Prostorski red občine. Ti prostorski akti štejejo kot OPN v skladu z vsemi kasneje sprejetimi prostorskimi zakoni.

Ker je 189 občin sprejelo OPN, številne med njimi pa tudi že več sprememb in dopolnitev, razlog, da 23 občin OPN niso sprejele, ni na strani zakonodaje ampak na strani neučinkovitosti občin in v določenih primerih tudi neustreznem sodelovanju nosilcev urejanja prostora. V teh 23 občinah se za urejanje prostora in graditev objektov še vedno uporabljajo stari prostorski planski akti in prostorski ureditveni pogoji (v nadaljevanju: stari prostorski plani), ki so bili pripravljani in sprejeti v letih 1984 – 1990, oziroma njihove spremembe do uveljavitve ZUreP-1 1. januarja 2003 in sprejema Strategije prostorskega razvoja Slovenije leta 2004. Pravila glede razvoja naselij, načina gradnje in oblikovanja stavb in drugih objektov, posegov v prostor izven naselij ipd. so ostala takšna kot so bila v zadnjih desetletjih prejšnjega stoletja. V starih prostorskih planih v pogojih za gradnjo objektov niso upoštevane prostorske omejitve, ki izhajajo iz predpisov sprejetih po letu 1991, seveda tudi ne omejitve, izhajajoče iz zakonskega okvira sprejetega z vključitvijo Republike Slovenije v Evropsko unijo. Ker se upoštevanje varstvenih režimov preverja tudi v postopkih izdaje gradbenih dovoljenj varstveni režimi sicer načeloma niso ogroženi, so pa podatki iz prostorskih aktov zavajajoči za številne investitorje, saj izkazujejo dopustnost gradnje tudi na območjih, kjer to ni več mogoče.

Ministrstvo za naravne vire in prostor tudi na področje sodelovanja s temi 23 občinami, ki še niso sprejele OPN prenaša prakso, ki se je izkazala za ustrezno in učinkovito, pri pripravi prostorskih izvedbenih aktov v občinah, ki so jih prizadele poplave in morajo zagotoviti primerne lokacije za nadomestitvene objekte. Ministrstvo v okviru svojih pristojnosti, v skladu z 42. členom ZUreP-3, že intenzivno sodeluje s temi občinami, se z njimi redno sestaja in jim daje usmeritve in priporočila v zvezi s postopki priprave OPN ter opozarja nosilce urejanja prostora na upoštevanje rokov za opravilo dejanj, ki vplivajo na čas in postopek priprave OPN.

V predlog sprememb in dopolnitev ZUreP-3 se dodajo novi člani, ki urejajo naloge župana, nosilcev urejanja prostor in ministrstva, pristojnega za prostor ob pripravi OPN tistih občin, ki OPN ob uveljavitvi tega zakona še niso sprejele. 305.a člen ureja naloge in roke, v katerih mora župan zagotoviti ključna dejanja v postopku priprave OPN, da bo ta lahko sprejet in uveljavljen najkasneje 30. oktobra 2026. 305.b člen ureja ustanovitev in delovanje koordinacijske skupine, ki bo spremljala pripravo OPN, koordinirala pridobivanje mnenj državnih nosilcev urejanja prostora in ter zagotovitev njihove pravočasne uskladitve. Člani koordinacijske skupine so predstavniki državnih nosilcev urejanja prostor, vodji jo državni sekretar ministrstva, pristojnega za prostor, namestnik pa je generalni direktor Direktorata za prostor in graditev.

Rešitve v zakonu so takšne, da omogočajo, da bo večina občin sprejela OPN do konca leta 2025. Cilj zakona pa je, da bodo OPN sprejeti v mandatu trenutnih županov in občinskih svetov, oziroma pred lokalnimi volitvami novembra 2026. 60. člen ZUreP-3 sicer že ureja subsidiarno ukrepanje države za primer, če občina ne sprejme prostorskega izvedbenega akta, ki bi ga v skladu s zakonom morala, in bi bilo zaradi tega lahko ogroženo življenje ali zdravje ljudi, ali če bi zaradi tega lahko nastale škodljive posledice za prostor, okolje in življenje ali zdravje živali, ali pri zagotavljanju varstva pred naravnimi in drugimi nesrečami, ohranjanju kulturne dediščine, varovanju krajine ali pri zagotavljanju izvajanja lokalnih javnih služb. V takem primeru lahko sprejme prostorski izvedbeni akt država na račun občine.

Ker gre v predlogu zakona za manjše spremembe in dopolnitve zakona, se predlaga, da se v skladu s prvo alinejo prvega odstavka 142. člena Poslovnika državnega zbora (Uradni list RS, št. 92/07 – uradno prečiščeno besedilo, 105/10, 80/13, 38/17, 46/20, 105/21 – odl. US, 111/21, 58/23 in 35/24) predlog zakona obravnava po skrajšanem zakonodajnem postopku.

2. CILJI, NAČELA IN POGLAVITNE REŠITVE PREDLOGA ZAKONA

2.1 Cilji

Predlog Zakona o spremembah in dopolnitvah Zakona o urejanju prostora se nanaša na prehodne določbe:

- glede podaljšanja roka uporabe prostorskih sestavin občinskega dolgoročnega plana za obdobje od leta 1986 do leta 2000 in prostorske sestavine občinskega srednjeročnega družbenega plana za obdobje od leta 1986 do leta 1990;
- glede podaljšanja roka veljavnosti prostorskih ureditvenih pogojev, sprejetih na podlagi Zakona o urejanju naselij in drugih posegov v prostor (ZUN);
- podaljšanja roka za uskladitev občinskega prostorskega načrta z določitvijo poselitvenih območij in tehnično posodobitvijo ter podaljšanje možnosti izvedbe lokacijskih preveritev do podaljšanega roka 30. oktobra 2026;
- aktivnosti občine, nosilcev urejanja prostora in ministrstva, pristojnega za prostora pri pripravi občinskih prostorskih načrtov, občin, ki do uveljavitve tega zakona niso sprejela občinskega prostorskega načrta.

2.2. Načela

S predlogom zakona se ne posega v nobeno od temeljnih načel ZUreP-3.

2.3 Poglavitne rešitve

Podaljšanje roka uporabe prostorskih sestavin občinskega dolgoročnega plana in prostorskih ureditvenih pogojev, sprejetih na podlagi Zakona o urejanju naselij in drugih posegov v prostor.

3. OCENA FINANČNIH POSLEDIC PREDLOGA ZAKONA ZA DRŽAVNI PRORAČUN IN DRUGA JAVNA FINANČNA SREDSTVA

Predlog zakona nima finančnih posledic za državni proračun in za druga javna finančna sredstva.

4. NAVEDBA, DA SO SREDSTVA ZA IZVAJANJE ZAKONA V DRŽAVNEM PRORAČUNU ZAGOTOVLJENA, ČE PREDLOG ZAKONA PREDVIDEVA PORABO PRORAČUNSKIH SREDSTEV V OBDOBJU, ZA KATERO JE BIL DRŽAVNI PRORAČUN ŽE SPREJET

Predlog zakona ne predvideva porabe proračunskih sredstev.

5. PRIKAZ UREDITVE V DRUGIH PRAVNIH SISTEMIH IN PRILAGOJENOSTI PREDLAGANE UREDITVE PRAVU EVROPSKE UNIJE

Predlog zakona ni predmet usklajevanja s pravom Evropske unije.

NEMČIJA

- Zakon o urejanju prostora (Raumordnungsgesetz (ROG) vom 22. Dezember 2008 (BGBl. I S. 2986), das zuletzt durch Artikel 124 der Verordnung vom 31. August 2015 (BGBl. I S. 1474), geändert worden ist);
- Uredba o urejanju prostora (Raumordnungsverordnung (RoV) vom 13. Dezember 1990 (BGBl. I S. 2766), die zuletzt durch Artikel 5 Absatz 35 des Gesetzes vom 24. Februar 2012 (BGBl. I S. 212) geändert worden ist);
- Zakon o graditvi objektov (Baugesetzbuch (BauGB) vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), das zuletzt durch Artikel 6 des Gesetzes vom 20. Oktober 2015 (BGBl. I S. 1722) geändert worden ist);
- Uredba o rabi zemljišč (Baunutzungsverordnung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132), die zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 11. Juni 2013 (BGBl. I S. 1548) geändert worden ist).

V nemškem pravu se prostorsko načrtovanje oz. planiranje deli na t. i. Fachplanung, kar pomeni sektorsko oziroma področno planiranje in pa na splošno prostorsko planiranje, ki ni omejeno na posamezno stroko oziroma na posamezen predmet urejanja. Sektorsko planiranje se deli na planiranje v okviru varstva okolja (varstvo voda, varstvo zraka, komunalne deponije, odlagališča radioaktivnih odpadkov ipd.) in na drugo sektorsko planiranje (izgradnja avtocest, železnic, infrastrukture za obrambo države ipd.) Posamezni sektorski plani so urejeni v področni zakonodaji.

Splošno planiranje (Gesamtplanung) teorija deli na prostorsko planiranje (Raumordnung) in na urbanistično planiranje (Bauleitplanung). Prostorsko planiranje ureja Zvezni zakon o urejanju prostora (Raumordnungsgesetz - ROG), ki opredeljuje predvsem glavne cilje in naloge prostorskega načrtovanja in urejanja ter postavlja razmejitve med zveznimi pristojnostmi in pristojnostmi dežel ter občin. Država določa le okvire prostorskega planiranja deželam in občinam. Prostorsko planiranje je v pristojnosti 16 dežel (Landes und Regionalplanung) in občin (Bauleitplanung). Tega ureja Zakon o gradnji objektov (Baugesetzbuch – BauGB). BauGB ureja pristojnosti in naloge občin pri urejanju prostora, vsebino občinskega prostorskega planiranja, vrsto planov, postopke sprejemanja ipd. Nekatere dežele imajo še vmesno raven – regije, za katere sprejmejo regionalne prostorske načrte.

Na zvezni ravni posamezne projektne državnega pomena urejaj podzakonski akt Zakona o urejanju prostora (ROG), Uredba o urejanju prostora (RoV), ki določa projekte na 19 področjih uporabe, za katere se mora izvesti postopek zveznega načrtovanja (ROV), ter podzakonski akt Zakona o graditvi objektov (BauGB), Uredba o rabi zemljišč (Baunutzungsverordnung), ki določa namensko vrste namenske rabe ter splošne pogoje za načrtovanje prostora na zvezni ravni (gradbene parcele, izkoriščenost, višina in etažnost, parkirni normativi).

Pristojnost lokalne samouprave pri prostorskem planiranju je omejena z zakonskimi omejitvami. Lokalna samouprava je omejena s cilji in izhodišči širšega prostorskega urejanja (Landes und Regionalplanung), z varstvom okolja in drugimi z zakonom urejenimi sektorskimi posegi v okolje. Fachplanung ima prednost pred občinskim planiranjem, če je širšega pomena, ki presega občinski teritorij, in če so v postopku sprejemanja sektorskega plana lahko sodelovale občine s svojimi pripombami. Izjema pa obstaja, če so nosilci sektorskega planiranja sodelovali pri nastajanju občinskega prostorskega reda – Flächennutzungsplan – in pri tem takrat niso nasprotovali predlaganemu prostorskemu redu, če seveda niso nastale potrebe šele pozneje zaradi spremenjenih dejanskih ali pravnih razmer. Vsi ti plani pa ne smejo biti toliko natančni oziroma ne smejo tako določno urediti prostora, da bi s tem dejansko izničili možnost samoupravnega urejanja občinskega prostora, saj po mnenju pravne teorije spada možnost samostojnega prostorskega razvoja občine med temelje lokalne samouprave.

Dodatno pa lokalno samoupravo krepi t. i. »Gegenstromprinzip« oziroma načelo nasprotnega toka, kar pomeni, da morajo lokalni prostorski akti slediti ciljem in določbam regionalnih in deželnih prostorskih aktov, morajo pa na drugi strani oblikovalci deželnih in regionalnih planov pri načrtovanju upoštevati potrebe, možnosti, zahteve in cilje lokalnih skupnosti.

Nemška ureditev pozna dva tipa občinskih prostorskih aktov, in sicer: Flaechennutzungsplan – Občinski načrt namenske rabe zemljišč (po BauGB – pripravljalni načrt coniranja) ter Bebauungsplan – zazidalni načrt (po BauGB – zavezujoči prostorski akt). Občinski načrt namenske rabe zemljišč zajema celovito strategijo prostorskega razvoja posamezne lokalne skupnosti. Določa cilje in ukrepe rabe prostora in njegovo namembnost, ki so predstavljeni grafično in tekstualno. Pri tem pa se ureditev in kartografija ne ukvarjata z dejansko parcelacijo prostora. Izkušnje v Nemčiji kažejo, da občina sprejemajo načrt namenske rabe zemljišč za zelo dolga obdobja in da postavljen načrt namenske rabe zemljišč le težko spremeni. Zazidalni načrt občine pa ureja posamezne dele občine ali celo eno samo parcelno zemljišče. Načrt pravno zavezujoče določa rabo posamezne parcele na ureditvenem območju. Zazidalni načrt mora biti v skladu z občinskim načrtom namenske rabe zemljišč oziroma predstavlja nadaljevanje in konkretizacijo občinskega načrta namenske rabe zemljišč. Zazidalni načrt pa je hkrati tudi osnovni pogoj za pridobitev dovoljenj za konkretno rabo (gradbeno dovoljenje) prostora.

Namen postopka sprejemanja prostorskih aktov je v tem, da se v posameznih pravno urejenih fazah zagotovi čim kakovostnejša in obsežnejša razprava o prostorskem razvoju posamezne lokalne skupnosti. Tako pridobi občinski svet potrebne podatke, ki jih skupaj z drugimi omejitvami (deželni red, sektorski plani, cilji zakona) upošteva pri tehtanju med posameznimi rešitvami in alternativami.

Sprejemanje obeh prostorskih aktov poteka v več fazah. V prvi fazi občina sprejme odločitev o sprejemu plana in to odločitev objavi. V nadaljevanju povabi k sodelovanju pri pripravi plana sosednje občine in nosilce javnega interesa, ki imajo svoje pristojnosti na območju občine. Med nosilce javnega interesa spadajo: državni organi, deželni organi, izvajalci javnih služb. Občina jih pozove, da podajo svoje mnenje o predlaganem prostorskem planu, nosilci javnega interesa pa morajo podati svoje mnenje v roku enega meseca, ta rok pa občina lahko podaljša. Če nosilci javnega interesa zamudijo ta postavljeni rok, so njihove pripombe prekludirane (se ne upoštevajo), razen, če so občini bile znane oziroma bi ji morale biti znane ali če so za pravilno tehtanje pripomb velikega pomena. Cilj sodelovanja nosilcev javnega interesa je, da lokalna samouprava pridobi informacije o potrebah posameznih področji javnega pomena. Skupaj s podatki oziroma pripombami, ki jih občina pridobi od svojih občanov, dobimo skupek informacij, ki pomenijo skupek interesov, potreb občanov in organizacij, ki jih mora občina upoštevati in med njimi tehtati, ko odloča o končni podobi prostorskega plana.

Svoje mnenje o predlagani prostorski ureditvi lahko poda tudi javnost. Občina lahko omeji krog fizičnih in pravnih oseb, ki lahko sodelujejo. Obveza občine, ki se nanaša na sodelovanje javnosti, je razdeljena na dve podfazi, in sicer: zgodnja faza in faza razgrnitve načrta. V zgodnji fazi mora občina obvestiti svoje občane o začetku postopka priprave prostorskega plana in o splošnih ciljih in namenu ureditve ter o posledicah ureditve in morebitnih alternativah. Pomembno je, da prostorski akt še ne sme biti popolnoma izdelan oziroma dorečen, saj bi s tem bilo dejansko onemogočeno učinkovito sodelovanje javnosti pri postopku in bi šlo samo za formalizem.

V fazi razgrnitve načrta ima vsak občan možnost podati svoje mnenje in pripombe na predlog ureditve, ki mora biti tudi ustrezno obrazložena in pojasnjena. Občina mora na vsako tako mnenje in pripombo argumentirano odgovoriti. Če vsaj 50 ljudi poda enakovrstno pripombo, ki pri končni ureditvi ni upoštevana, mora občina za veljavnost prostorskega plana ta plan poslati še v potrditev nadrejenemu upravnemu organu.

Prostorski plan sprejme občinski svet. K sprejetemu prostorskemu planu mora občina pridobiti soglasje višjega upravnega organa, kadar je to potrebno. Potrditev je vedno potrebna pri sprejemu prostorskega reda, pri zazidalnem načrtu pa samo takrat, kadar ta ni bil sprejet na podlagi prostorskega reda. Pri potrditvi gre za nadzor pravne pravilnosti ureditve (postopek, vsebinske omejitve), ne pa za smiselnost oziroma dejansko kakovost ureditve, saj je ta v izključni pristojnosti lokalne samouprave. Če upravni organ v roku 3 mesecev ne poda soglasja, nastopi fikcija, da je prostorski plan potrnil.

Zazidalni načrt (BEBAUUNSPLAN)

Zazidalni načrt sprejemajo lokalne oblasti na podlagi višje hierarhičnih planov namenske rabe (Flächennutzungsplänen) za nadzor na urbanističnim razvojem mesta / naselja ter redom v občini. Na tak način se ščiti enoten izgled naselja, ter preprečuje divje oblikovalske želje posameznih investitorjev. Pri tem ne gre samo za vprašanje izgleda, ampak tudi za zaščito interesov posameznika. Tako lahko na primer večnadstropna stavba osenči zemljišča okoliških enodružinskih stavb. Kako detajlno predpisani so, je odvisno od posamezne dežele (Nemčija) in občin. Nekateri grede tako daleč, da v zazidalnih načrtih predpisujejo celo barve strešne kritine in fasade.

Vpogled v zazidalni načrt

Zainteresirani kupec zemljišča si lahko določila za dotično zemljišče ogleda v zazidalnem načrtu, na občini ali na spletnem omrežju. Zazidalni načrt je sestavljen iz opisnega tekstualnega dela in na eni ali več grafičnih podlagah, na katerih so prikazana določila.

Primer (izsek) iz zazidalnega načrta za mesto Buxtehude z grafičnimi razlagami. Vir: Mestna občina Buxtehude

Kaj vse se nahaja (piše, narisano) v zazidalnem načrtu

Kaj vse obsega zazidalni načrt je predpisano v 9. členu Gradbenega zakona (Baugesetzbuch (§ 9 BauGB)). Za branje zazidalnega načrta je potrebno znanje vsaj dve pravilnikov (predpisov):

- Pravilni o grafični podobi načrta (Planzeichenverordnung (PlanZV), kjer so opisane barve, linije in znaki, ki se uporabljajo
- Pravilnik o rabi zemljišč (Baunutzungsverordnung (BauNVO), kjer je predpisana dovoljena namenska raba, ter interpretacija določil za tipologijo (npr. samostojna, dvojčka, vrstna, karejska pozidava) in odmike.

Gradbena linija, gradbena meja in Baufenster – gradbeni okvir

Določajo v kakšnem območju in v kašni smeri se lahko gradi.

Baufenster –je volumen (določen z gradbeno linijo in mejo ter višino), prikazana na gradbeni parceli, znotraj katere se lahko umesti objekt, ter ga ne sme presegati. Pozidava se mora držati regulacijskih črt in višine, ter ne sme odstopati od njih.

Stanovanjska območja brez zazidalnega načrta

V številnih občinah je sprejeti zazidalni načrt samo za območja z novo pozidavo. Vendar se lahko gradi tudi znotraj obstoječi stanovanjskih naselij, naprimer na praznih parcelah znotraj pozidanega. Takšne primere ureja 34. členu Gradbenega zakona (BauGB), ki določa, da se novogradnje po obliki, namenski rabi in tipologiji vključi v obstoječo pozidavo. O izpolnitvi teh pogoje odloča organ za gradbene zadeve.

Varno načrtovanje s predodločbo

Investitor ima možnost v obliki formalne predodločbe preveriti, če je njegova investicijska namera na določenem zemljišču dopustna. Predodločba je možna in tudi priporočljiva pred nakupom določenega zemljišča. Predložiti je potrebno dokumente, kot so podatki od objektu, idejna zasnova ali izračuni.

AVSTRIJA – DEŽELA ŠTAJERSKA

- Štajerski zakon o urejanju prostora (Steiermärkisches Raumordnungsgesetz 2010 – StROG) Gesetz vom 23. März 2010, Fassung vom 16.09.2016
- Štajerski Zakon o graditvi objektov (Steiermärkisches Baugesetz – BauG) Gesetz vom 4. April 1995, Fassung vom 16.09.2016

Avstrija je zvezna dežela, ki je sestavljena iz devetih dežel. Dežele imajo relativno veliko avtonomijo, saj zvezna ustava določa, da zvezna oblast ureja samo tista področja, ki jih ustava izrecno določa kot pristojnost zveze. Vsa druga področja urejajo dežele same. Ker zvezna ustava ne navaja prostorskega planiranja kot del zvezne pristojnosti, spada celotno prostorsko planiranje v izključno pristojnost posamezne dežele, razen če gre za sektorske pristojnosti, kot so npr. prometne povezave, vodno pravo, urejanje gozdov ipd.

Država v sistem prostorskega planiranja, ki je v pristojnosti dežel, posega le prek t. i. sektorskega planiranja. Vsaka dežela ima izvirno pristojnost za normiranje pravil urejanja prostora na svojem ozemlju. Posledica te pristojnosti je kupica različnih ureditev in različnih sistemov. Prav tako ni mogoče govoriti o enotnem sistemu na občinski ravni, saj različni deželni modeli pomenijo tudi različnost pri pristojnostih in oblikah prostorskega urejanja na ravni občine.

V državni pristojnosti so na primer sektorski predpisi s področja voda, transporta (gradnja železnic, državnih cest, letališča, prehodi), gozdovi oziroma gozdarstvo, objekti za ravnanje z odpadki, rudarstvo, vojaški objekti, visoko napetostni daljnovodi, zakonodaja o varstvu zraka itd. Na državni (zvezni) ravni je na področju prostorskega načrtovanja pomembna tudi Avstrijska konferenca za prostorsko načrtovanje (ÖROK), katere dokumenti sicer niso pravno zavezujoči, vendar pa so v praksi (zaradi avtoritete argumentov) vendarle pomembni.

Ob področju prostorskega načrtovanja, so v pristojnosti posameznih dežel tudi nekatera (za prostorsko umeščanje) pomembna sektorska področja; na primer oskrba z energijo, varstvo narave (in v tem okviru določanje zavarovanih območij narave), ohranjanje podeželja, deželne ceste, varstvo zraka itd., za katera dežele sprejmejo sektorske (razvojne) programe, pri čemer se znotraj dežele za posamezne deželne regije sprejmejo regionalni programi. To načrtovanje dežel poteka skladno s področno zakonodajo in praviloma ni neposredno pravno zavezujoče, vendar pa ga morajo občine in same zvezne dežele pri prostorskem načrtovanju ustrezno upoštevati (več v nadaljevanju).

Sicer je samo prostorsko načrtovanje ustavna pravica občin (Gemeinde) in okrog 2.350 lokalnih skupnosti prostorsko načrtuje na lokalnem nivoju, pri čemer pristojnosti posamezne lokalne skupnosti za prostorsko načrtovanje niso odvisne od velikosti lokalne skupnosti.

Glede na ustavno razmejitev pristojnosti je v nadaljevanju podrobneje predstavljena ureditev prostorskega načrtovanja v eni deželi, in sicer na avstrijskem Štajerskem (Steiermark).

Štajerski zakon o prostorskem načrtovanju

Štajerski zakon o prostorskem načrtovanju (Steiermärkisches Raumordnungsgesetz 2010 - StROG) ureja cilje in načela prostorskega načrtovanja. StROG ureja »nad-lokalno (nad-občinsko)« in lokalno (prostorsko) načrtovanje.

Nad-občinsko urejanja prostora

Med naloge nad-občinskega urejanja prostora med drugim umešča tudi sprejem t.i. razvojnih programov (Entwicklungsprogramme). Zakon ureja razvojne programe različnih ravni oziroma vsebin in tako pozna:

- Razvojni program za celotno deželo (deželni razvojni program - Landesentwicklungsprogramm),
- Sektorske (področne) razvojne programe (Sachprogramme) in
- Programe za dele dežele (regionalne razvojne programe - Regionale Entwicklungsprogramme- REPRO) in po potrebi delne regionalne razvojne programe, ki obsegajo (zgolj) enega ali več sektorjev.

Na deželni ravni je Štajerska, upoštevajoč StROG, sprejela Landesentwicklungsprogramm Verordnung und Erläuterung, ki Štajersko deli na sedem regij, za katere je treba pripraviti regionalne razvojne programe. StROG zahteva, da mora biti v regionalnih razvojnih programih predstavljen načrtovani prostorsko-funkcionalni razvoj regije, zlasti pa morajo taki programi vsebovati prostorsko-funkcionalne razvojne cilje in ukrepe za uresničitev razvojnih ciljev (na primer največje velikosti zemljišč za izračun potrebe po zazidljivih zemljiščih v naseljih, prednostna območja za rabo zazidljivih zemljišč regionalnega pomena (npr. za industrijo in obrt) in za rabe nezazidljivih zemljišč regionalnega pomena (npr. za kmetijstvo, ekologijo, izkopavanje surovin, zaščito razvoja naselij), opredelitev površin za postavitve regionalne infrastrukture (npr. koridorji za postavitve prometne infrastrukture, objekti za preskrbo in odstranjevanje).

Reguliran je postopek sprejema (deželnega, regionalnega ali sektorskega) razvojnega programa. StROG določa, da se osnutek uredbe razgrne vsaj 8 tednov, hkrati se razgrne tudi okoljsko poročilo oziroma obrazložitev, zakaj presoja vplivov na okolje ni potrebna; osnutek se zakonsko naštetim subjektom pošlje neposredno, pri čemer se - »če je le mogoče, tudi drugim nosilcem načrtovanja in podjetjem posebnega pomena«. Po odobritvi razvojnega programa z odločbo (je treba tiste, ki so v svojih stališčih ugovarjali osnutku, pisno obvestiti o tem, ali so bili njihovi ugovori upoštevani ali ne).

Za svetovanje deželni vladi se je v zvezi z vprašanji regionalnega urejanja prostora in kot nadzorni organ za področje lokalnega urejanja prostora pri Uradu deželne vlade ustanovil Svet za urejanje prostora (Raumordnungsbeirat), ki daje mnenja oziroma stališča k razvojnim programom, lokalnim razvojnim konceptom in drugim prostorskim dokumentom in tematikam s pomenom za prostor.

Lokalno prostorsko načrtovanje

Devet različnih deželnih zakonov o prostorskem načrtovanju (Raumordnungsgesetz) vsebuje različne zahteve glede vsebine, postopka sprejema in predstavitve (objave) lokalnih prostorskih aktov. Na ravni lokalne skupnosti so sicer praviloma poznani trije instrumenti (prostorskega) načrtovanja, ki jih pozna tudi StROG:

- Razvojni koncept občine (örtliches Entwicklungskonzept),
- Načrt namenske namembnosti rabe zemljišč (Flächenwidmungsplan) in
- Zazidalni načrt (Bebauungsplan).

Razvojni koncept občine (örtliches Entwicklungskonzept)

Vsaka občina je dolžna s predpisom sprejeti razvojni koncept občine oziroma lokalni razvojni koncept; za povezane občine male regije pa zakon spodbuja sprejem skupnega lokalnega razvojnega koncepta.

V lokalnem razvojnem konceptu (LRK) se določi dolgoročne in usklajene razvojne cilje, ki so podlaga za nadaljnje načrtovanje. Vsebina lokalnega razvojnega koncepta je okvirno določena že na zakonski ravni. Določa prostorske smernice za zazidljiva zemljišča in posebno rabo t.i. prostih območij. Izrecno je določeno, da mora lokalni koncept pri tem upoštevati in poudariti zvezne in deželne pravno zavezujoče načrte in projekte. V LRK se ocenijo tudi potrebe po zazidljivih zemljiščih.

Postopek sprejema LRK ureja predvideva razgrnitev osnutka z obrazložitvenim poročilom. Po sprejetju sklepa je treba tiste, ki so vložili ugovore, pisno obvestiti o tem, ali so bili njihovi ugovori upoštevani; če ugovori niso bili upoštevani, je odločitev treba obrazložiti.

LRK se sprejme s sklepom, ki ga mora potrditi še deželna vlada. Deželna vlada potrditev LRK zavrne, če je ta v nasprotju z določbami deželne zakonodaje, zlasti določbami STROG in njegovimi načeli urejanja prostora ali če je LRK v nasprotju z razvojnim programom (deželnim, regionalnim sektorskim).

Načrt namembnosti zemljišč (Flächenwidmungsplan).

Vsaka občina mora za celotno svoje območje sprejeti načrt namembnosti zemljišč, ki je sestavljen iz besedila in več načrtov. Zakon ureja običajen in poenostavljen postopek sprejema načrta namembnosti zemljišč.

Načrt namembnosti zemljišč za celotno območje občine določa namembnost vseh površin. V njem se določijo naslednje osnovne namembnosti:

- zazidljiva območja,
- prometne površine in
- proste površine.

V načrtu namembnosti občina določi območja zazidljivih zemljišč in posebne rabe »prostih zemljišč«, za katere je treba sprejeti zazidalne načrte (določi območja zazidalnih načrtov), pri čemer je po zakonu zazidalni načrt obvezen za površine nakupovalnih središč, zavarovane krajine in površine, kjer je zahtevana delitev zemljišč. Pri tem zakon določanje zazidljivih zemljišč za stanovanjsko gradnjo omejuje oziroma povezuje s pričakovanimi potrebami po razvoju naselij.

V načrtu namembnosti se (med drugim) označijo pravno zavezujoči nad-občinski načrti oziroma projekti (ceste, železnice, urejanje voda, objekti za ravnanje z odpadki itd.), površine in objekti, katerih raba je na podlagi zveznih ali deželnih zakonov omejena, območja nevarnosti, pridržana in opozorilna območja v skladu z načrti območij nevarnosti na podlagi gozdarske zakonodaje, površine, ki jih ogrožajo poplave, visok nivo podtalnice, hudourniški nanosi, padanje kamenja, zemeljski ali snežni plazovi mirna območja v urbanih aglomeracijah in na podeželju it razvojnega programa o okoljskem hrupu, površine, ki so na podlagi zvezne zakonodaje opredeljene kot območja starih okoljskih bremen in območja obvezne priključitve na daljinski toplovod.

StROG posebej ureja tudi vprašanje, katere površine sploh so primerne za pozidavo (za zazidljiva območja) in določa, da površine niso primerne za pozidavo, če:

- temu nasprotujejo naravni pogoji (sestava tal, nivo podtalnice, nevarnost poplav, podnebje, padanje kamenja, zemeljski plazovi in podobno) ali
- je zaradi imisij (hrup, onesnaževala zraka, zemeljski sunki, obremenitve z vonjem in podobnega) pričakovati nevarnost za zdravje ali nevzdržne obremenitve in tega pogoja za zazidljivost ni mogoče izpolniti z ukrepi za komunalno ureditev ali

□ morajo ostati nezazidane, da se ohrani podoba kraja in pokrajine.

Poleg tega StROG ureja vrste zazidljivih zemljišč, in pri tem loči:

- povsem zazidljiva zemljišča,
- komunalno neopremljena zazidljiva zemljišča ter
- zazidljiva zemljišča, potrebna sanacije.

Iz StROG izhaja tudi več območij v »odprtem prostoru« (Freiland). Ta območja niso nujno nezazidljiva, ampak gre za to, da niso namenjena naseljem oziroma širitvi naselij. Če na teh območjih ni izrecno dopustna gradnja (če ne gre za posebna območja rabe), razen gradnja, povezana s kmetijsko ali gozdarsko rabo, služijo ta zemljišča za kmetijsko ali gozdarsko rabo ali predstavljajo puščo (Ödland).

Te površine se lahko določijo kot »proste« zaradi javnega interesa (predvsem za namene varovanja narave ali podobe kraja ali pokrajine ali zaradi naravnih pogojev, kot so nivo podtalnice, sestava tal, nevarnost zemeljskih plazov, poplav, zamuljenja, padanje kamenja in zemeljski zdrs ter imisij itd).

Na prostih območjih pa je mogoče določiti tudi posebna območja rabe; v okviru teh je mogoče opredeliti območja za obrate za obdelavo odpadkov in skladišča za odpadke, smetiščne jame, stavbe za proizvodnjo in oskrbo z energijo, območja protipoplavne zaščite in zaščite pred plazovi, oskrbe z vodo in odvajanja odpadne vode ter čistilnih naprav ali območja večjih živinorejskih gospodarstev. Po potrebi pa je na prostih območjih mogoče tudi (popolnoma) prepovedati gradnjo objektov.

Po izrecni zakonski določbi je mogoče za različne ravni istega območja načrtovanja, ki ležijo ena nad drugo, določiti različne namembnosti in zazidljiva zemljišča, če je smiselno, pa se lahko tudi za isto površino določijo različne namembnosti in zazidljiva zemljišča, ki si sledijo v časovnem zaporedju.

StROG ureja tudi ukrepe aktivne zemljišče politike, in sicer:

- dogovor z lastniki zemljišč o zasebno izvedenih ukrepih,
- določitev roka za pozidavo nezazidanih zazidljivih zemljišč, ki jih lahko sledi sprememba v nezazidljiva območja (brez odškodnine) ter
- možnost določitve t. i. pridržanih površine (Vorbehaltflächen) za objekte oziroma okoliška območja objektov v javnem interesu.

Zazidalni načrt (Bebauungsplanung)

Zazidalni načrt (ZN) se sprejme za dele (območja) občin, za katere tako izhaja iz načrta namembnosti zemljišč.

Zakon ureja minimalno vsebino in dodatno vsebino zazidalnega načrta (posebj so določeni ukrepi na stavbah, prometnih površinah in površinah obratov in zemljišč ter ukrepi za zaščito pred naravnimi nevarnostmi).

Za določene vrste posegov oziroma območja je zazidalni načrt obvezen oziroma ga je občina dolžna sprejeti. Sprejem zazidalnega načrta pa je obvezen po spremembi načrta namembnosti zemljišč, da se prepreči ali odpravi ugovore o neskladnosti z nadrejenim načrtovanjem občine.

StROG ureja dolžnost občine, da kolikor je predvideno v načrtu namembnosti, najkasneje na zahtevo sprejme zazidalni načrt (v zakonsko določenem roku); določeno pa je tudi, da na območjih, kjer je predviden zazidalni načrt, pred njegovim sprejemom gradbene dovoljenje ni dopustno izdati.

V zvezi s postopkom sprejemanja ZN velja poudariti, da StROG posebej ureja obveščanje in sodelovanje lastnikov zemljišč na območjih urejanja.

Dolžnost revizije prostorskih aktov

StROG ureja obvezno revizijo lokalnega razvojnega koncepta in/ali načrta namembnosti zemljišč. Pri tem pozna obvezen postopek na vsakih deset let, v okviru katerega je predviden tudi poziv za podajanje pobud za spremembe, ki se lahko zaključijo s spremembo ali z odločitvijo, da ne bo spremembe (tudi ta odločitev se predloži v potrditev deželni vladi). Izrecno in (neodvisno od deset letnega roka) pa zakon določa primere (razloge), ko se zahteva sprememba lokalnega razvojnega koncepta in načrta namembnosti zemljišč, pri tem pa je kot razlog obvezne spremembe tudi zahteva, »da se preprečijo ali odpravijo neskladja z zveznimi ali deželnimi zakoni in podzakonskimi predpisi«. V primeru, da občina te svoje obveznosti ne izpolni v predpisanem roku, vzorec lokalnega razvoja ali načrt namembnosti zemljišč sprejme na stroške občine deželna vlada.

Deželna vlada lahko na račun in v imenu občine sprejme tudi lokalni energetske koncept in določi območja obvezne priključitve na daljinski toplovod v lokalnem energetske konceptu.

FINSKA

Na Finskem ureja prostorsko načrtovanje oz. planiranje Zakon o rabi zemljišč za gradnjo objektov in o gradnji (Maankäyttö- ja rakennuslaki - Land Use and Building Act, 132/1999,). Gre za enega najsodobnejših »prostorskih« zakonov na območju EU, ki v celoti izhaja iz načela trajnostnega razvoja. Navedeni zakon ureja planiranje in načrtovanje gradnje objektov na različnih zemljiščih, ureja pa tudi gradnjo objektov ter nekatera druga vprašanja, povezana z gradnjo (na primer razlastitev).

1. Prostorsko načrtovanje na državni in regionalni ravni

Na državni ravni pozna finska ureditev nacionalni program rabe prostora, ki pomeni temeljne rešitve za vprašanja, ki imajo internacionalni ali nadregionalni pomen za rabo prostora, odločilni pomen oziroma vpliv na državno kulturno dediščino, naravne vrednote in zavarovana ter varovana območja po predpisih, ki urejajo ohranjanje narave, in za trajnostni razvoj ter ekonomsko prihodnost države.

Nacionalni program pomeni osnovo za celotno prostorsko planiranje na Finskem. Predstavlja osnovna načela in cilje planiranja. Poleg pravno zavezujočega nacionalnega programa ministrstvo za okolje pripravlja številne programe, strategije in priporočila, ki niso pravno zavezujoča, vendar so v praksi regionalnih centrov za varstvo okolja pomembna.

Prvi strateški pravni akt se pojavi na ravni regije (Finska ima 19 regij, ki so oblikovane in veljajo samo za potrebe prostorskega planiranja). Zakon o rabi zemljišč in gradnji objektov (v nadaljnjem besedilu: LUaBA) določa, da morajo regionalni sveti (sestavljani so iz predstavnikov lokalnih skupnosti, ki jih je na Finskem malo več kot 400 in so zelo različne po velikosti, npr. Helsinki z več kot pol milijona ljudi do občin s 1000 prebivalci) oblikovati regionalni plan rabe prostora. Regionalni plan svojo pozornost posveča predvsem naslednjim vsebinam: primerna regionalna in naselitvena struktura regije, ekološko sprejemljiva raba prostora, okoljsko in ekonomsko sprejemljiva ureditev transportnih povezav ter raba vode in naravnih dobrin, ustvarjanje okoliščin za regionalni razvoj gospodarstva, zaščita naravnega okolja, naravne vrednote in kulturna dediščina ter omogočanje zadovoljivih možnosti za uporabo površin v rekreacijske namene. Načrtovalci morajo v plan implementirati nacionalni program rabe prostora, upoštevati regionalno planiranje sosednjih regij, mnenje lokalnih skupnosti ter regionalne in lokalne posebnosti prostora. LUaBA tudi posebej določa, da se morajo načrtovalci

plana izogibati nepotrebnemu oškodovanju lastnikov zemlje ter upoštevati ekonomske zakonitosti rabe prostora.

Pravne posledice regionalnega plana rabe prostora so:

1. Regionalni plan morajo lokalne skupnosti uporabljati kot vodilo pri oblikovanju glavnega prostorskega plana občine in podrobnejšega prostorskega načrta občine. LUaBA pa pozna izjemo od tega pravila, saj pravi, da lokalnim skupnostim ni treba upoštevati regionalnega plana, če že imajo oblikovane svoje prostorske akte za to območje. Izjema je omiljena s tem, da LUaBA zavezuje občine, da morajo redno modernizirati svoje prostorske akte. Smisel izjeme je v tem, da lahko občina kljub spremembam na regionalni ravni še nekaj časa uporablja svoje lokalne prostorske akte in s tem ni v časovnem pritisku stalnega spreminjanja.

2. Vsakršno prostorsko planiranje ali pa poseganje v prostor mora upoštevati regionalni plan in ni mogoče posegati v prostor, če to nasprotuje regionalnemu planu rabe prostora.

3. Namen regionalnih planov je tudi, da se načrtujejo vsi posegi v prostor, ki so širšega pomena (načrtovanje gradnje cest, železnic in druge infrastrukture, oskrba z vodo, naravni parki, večja trgovska središča).

4. Regionalni plan lahko zaščiti posamezna območja, na katerih popolnoma prepove gradnjo oziroma druge posege v prostor, če je to potrebno za zaščito naravnega okolja, ali omeji določene tipe gradenj oziroma posege v prostor, kadar je to pomembno za uresničevanje regionalnega prostorskega razvoja.

2. Prostorsko načrtovanje na lokalni ravni

Lokalne skupnosti odločajo o rabi zemljišč za gradnjo s sprejemanjem dveh vrst planskih aktov, in sicer glavnega prostorskega plana občine (Local Master Plan) in podrobnejšega prostorskega načrta občine (Local Detailed Plan). Z glavnim prostorskim planom občine se opredelijo temeljne usmeritve prostorskega razvoja občine ter določijo območja, za katera se bo izdelal podrobnejši načrt občine. S podrobnejšim načrtom, ki je podlaga za izdajo gradbenega dovoljenja, občina določi pogoje za gradnjo različnih vrst objektov.

Postopek sprejemanja obeh vrst planskih aktov poteka tako, da občina najprej objavi svojo namero, da bo začela postopek sprejemanja planskega akta. Objava je pomembna zlasti zato, da lahko zainteresirane pravne ali fizične osebe podajo svoje interese in zaradi zagotovitve ustreznega sodelovanja javnosti. Pomembna faza pri postopku sprejemanja je uskladitev prostorskega akta občine z navodili oziroma izhodišči državnih organov. Ko je prostorski akt dokončno usklajen, ga občinski svet sprejme in objavi v ustreznem glasilu.

Pomemben del postopka sprejemanja prostorskih aktov je celovita presoja vplivov teh aktov na okolje. Na Finskem to ureja poseben Zakon o presoji vplivov na okolje (Act on Environmental Impact Assessment Procedure) iz let 1994 in 1999 ter uredbi o rabi zemljišč za gradnjo in o gradnji objektov iz leta 1999 (Land Use and Building Decree), ki urejata presojo prostorskih (in drugih) planov in presojo projektov za konkretne posege v okolje (vključno z gradnjo objektov).

PRAVNI SISTEM EU

Prostorsko načrtovanje, prostorski ukrepi in zemljiška politika v širšem pomenu niso neposreden predmet urejanja na EU ravni, ampak se nanj le posredno nanašajo nekatere uredbe ali direktive.

6. PRESOJA POSLEDIC, KI JIH BO IMEL SPREJEM ZAKONA

6.1 Presoja administrativnih posledic

a) v postopkih oziroma poslovanju javne uprave ali pravosodnih organov:

Predlog zakona ima administrativnih posledic na poslovanje javne uprave ali pravosodnih organov.

b) pri obveznostih strank do javne uprave ali pravosodnih organov:

Predlog zakona ne prinaša dodatnih obveznosti za stranke do javne uprave ali pravosodnih organov.

6.2 Presoja posledic za okolje, vključno s prostorskimi in varstvenimi vidiki

Predlog zakona ima posledice za okolje, ker v primeru, da zakon ne bi bil sprejet in uveljavljen pred 31. decembrom 2024, od 1. januarja 2025 na območju 23 občin, ki nimajo sprejetih občinskih prostorskih načrtov, ne bo mogoče izdajati nobenih gradbenih dovoljenj, tudi ne za gradnjo objektov za potrebe varstva okolja (npr. čistilne naprave in druga okoljska infrastruktura), varstva kulturne dediščine, ohranjanja narave ipd.

6.3 Presoja posledic za gospodarstvo

Predlog zakona ima posledice za gospodarstvo, ker v primeru, da zakon ne bi bil sprejet in uveljavljen pred 31. decembrom 2024 od 1. januarja 2025 na območju 23 občin, ki nimajo sprejetih občinskih prostorskih načrtov, ne bo mogoče izdajati nobenih gradbenih dovoljenj, tudi ne za gradnjo objektov za potrebe gospodarstva.

6.4 Presoja posledic za socialno področje

Predlog zakona ima posledice za socialno področje, ker v primeru, da zakon ne bi bil sprejet in uveljavljen pred 31. decembrom 2024, od 1. januarja 2025 na območju 23 občin, ki nimajo sprejetih občinskih prostorskih načrtov, ne bo mogoče izdajati nobenih gradbenih dovoljenj, tudi ne za gradnjo objektov za gradnjo stanovanj, za potrebe zdravstva, vzgoje in izobraževanja, socialnega varstva, ipd.

6.5 Presoja posledic za dokumente razvojnega načrtovanja

Predlog zakona nima posledic za dokumente razvojnega načrtovanja.

6.6 Presoja posledic za druga področja

Predlog zakona nima posledic za druga področja.

6.7 Izvajanje sprejetega predpisa:

a) Predstavitev sprejetega zakona:

b) Spremljanje izvajanja sprejetega predpisa:

Izvajanje predpisa bo spremljalo Ministrstvo za naravne vire in prostor.

6.8 Druge pomembne okoliščine v zvezi z vprašanji, ki jih ureja predlog zakona

Predlog zakona se ne nanaša na druge pomembne okoliščine.

7. PRIKAZ SODELOVANJA JAVNOSTI PRI PRIPRAVI PREDLOGA ZAKONA:

Predlog zakona je bil objavljen na spletnem mestu državne uprave eDemokracija od 7. oktobra do 21. oktobra 2024. V javni razpravi so sodelovali: Skupnost občin Slovenije, Združenje mestnih občin Slovenije, Zbornica za arhitekturo in prostor in Kmetijsko gozdarska zbornica Slovenije.

Predlog zakona je bil sočasno posredovan v medresorsko usklajevanje Službi Vlade RS za zakonodajo, ter naslednjim ministrstvom, ki so podala mnenje brez pripomb:

- Ministrstvo za okolje, podnebje in energije,
- Ministrstvo za kmetijstvo, gozdarstvo in prehrano,
- Ministrstvo za zdravje,
- Ministrstvo za obrambo,
- Ministrstvo za digitalno preobrazbo,
- Ministrstvo za kulturo,
- Ministrstvo za finance,
- Ministrstvo za infrastrukturo,
- Ministrstvo za notranje zadeve ter
- Ministrstvo za javno upravo,
- Ministrstvo za pravosodje,
- Ministrstvo za gospodarstvo, turizem in šport.

Pri tem je Ministrstvo za notranje zadeve (v nadaljnjem besedilu: MNZ) navedlo, da je v obravnavi v Državnem zboru predlog novele Zakona o nadzoru državne meje, EPA 1724-IX, ki ga bo treba upoštevati tudi v Zakonu o urejanju prostora. Ta napotek oziroma pripomba MNZ se ne nanaša na materijo predlaganih sprememb zakona, zato se v okviru teh sprememb zakona ne obravnava.

Ministrstvo za okolje, podnebje in energijo (v nadaljnjem besedilu: MOPE) je podalo zgolj redakcijski popravek na gradivo (na predlog diktice o nadzoru gradbenih inšpektorjev, ki je bil kasneje črtan iz predloga zakona) ter splošno pripombo (in ne pripombo, ki bi bila predmet sprememb tega zakona), da se pri pripravi redne novele ZUreP-3 celovito uredi tematiko priprave prostorskih aktov.

Ministrstvo za javno upravo je napisalo, da je na portalu eDemokracija treba omogočiti komentiranje predloga predpisa, da bi zainteresirana javno lahko sodelovala pri pripravi predpisa. Ministrstvo za naravne vire in prostor v zvezi s tem odgovarja, da je bil na portalu eDemokracija gradivu predloga zakona priložen tudi obrazec za oddajanje pripomb na predlog zakona, na katerem je lahko javnost oddala svoje pripombe in je tako lahko komentirala predlog predpisa.

Služba Vlade RS za zakonodajo (v nadaljnjem besedilu: SVZ) je navedla, da iz Poslovnika Vlade Republike Slovenije in iz Resolucije o normativni dejavnosti izhaja, da je faza sodelovanja javnosti pri pripravi predpisov umeščena pred fazo medresorskega usklajevanja, v kateri SVZ pregleda predlog zakona in se do njega opredli. SVZ je pripombe na gradivo podala glede členov predloga zakona (1. in 2. člen novele, ki je bila v javni razpravi, glede prekrška odgovorne osebe samoupravne lokalne skupnosti ter dejanj župana pri pripravi občinskega prostorskega načrta). Člen glede prekrška odgovorne osebe samoupravne lokalne skupnosti, je bil po opravljeni javni razpravi črtan iz predloga sprememb zakona. SVZ je v zvezi s temi členu izpostavila vprašanje razmejitve občinske in državne pristojnosti.

Skupnost občin Slovenije (v nadaljnjem besedilu: SOS) je svoje pripombe prav tako podala glede členov predloga zakona (prekršek odgovorne osebe samoupravne lokalne skupnosti ter dejanja župana pri pripravi občinskega prostorskega načrta). Člen glede prekrška odgovorne osebe

samoupravne lokalne skupnosti je bil po opravljeni javni razpravi črtan iz predloga sprememb in dopolnitev zakona. SOS je napisala, da predlagani presečni roki v predlogu 305.a člena zakona (dejanja župana pri pripravi občinskega prostorskega načrta) bolj kot realnim možnostim županov za njihovo doseganje sledijo cilju, da občine svoj občinski prostorski načrt sprejmejo še pred koncem leta 2026. Glede člena o prekrških župana je SOS navedla, da bi bilo korektno, da se podobno kot za župane opredeli tudi kazenska odgovornost za nosilce urejanja prostora in druge organe, ki svojega dela ne opravijo v zakonsko določenih rokih. Ostalih nekaj pripomb in predlogov SOS se nanaša na drugo materijo ZUreP-3 in ne na vsebino predlagane spremembe zakona, zato niso predmet predlaganih sprememb zakona in se v okviru tega postopka sprememb zakona ne obravnavajo.

Združenje mestnih občin Slovenije (v nadaljnjem besedilu: ZMOS) je v pripombah na predlog zakona navedla, da nasprotuje 1. in 2. členu predloga novele iz javne razprave, ki uvajata nadzorstvo gradbene inšpekcije nad pripravo nekaterih prostorskih izvedbenih aktov in novo kazensko določbo z globo za župana, ki do 30. junija 2026 občinskemu svetu ne bi predlagal v sprejem predloga občinskega prostorskega načrta. Navedena člena, ki jima nasprotuje ZMOS, sta bila črtana iz predlaganih sprememb zakona.

Kmetijsko gozdarska zbornica Slovenije (v nadaljnjem besedilu: KGZ) je navedla, da se s predlogom zakona strinja, saj je smiselno, da 23 občin, ki še nimajo novih OPN, čim prej izdelata nove prostorske akte in da bodo posledično lahko lastniki kmetij v teh občinah predlagali občinske podrobne prostorske načrte za potrebe gradnje kmetijskih objektov. KGZ je podala še nekaj predlogov, ki so se nanašali na druge vsebine ZUreP-3 in ne na materijo predlagane spremembe zakona, zato se v okviru tega postopka sprememb zakona ti predlogi in pripombe ne obravnavajo.

Zbornica za arhitekturo in prostor je podala pripombe, ki se nanašajo na drugo materijo ZUreP-3 in ne na vsebino predlaganih sprememb zakona, zato se v okviru tega postopka sprememb zakona te pripombe ne obravnavajo.

8. PODATEK O ZUNANJEM STROKOVNJAKU OZIROMA PRAVNI OSEBI, KI JE SODELOVALA PRI PRIPRAVI PREDLOGA ZAKONA, IN ZNESKU PLAČILA ZA TA NAMEN:

Pri pripravi predloga zakona ni sodeloval zunanji strokovnjak oziroma pravna oseba.

9. NAVEDBA, KATERI PREDSTAVNIKI PREDLAGATELJA BODO SODELOVALI PRI DELU DRŽAVNEGA ZBORA IN DELOVNIH TELES

- Jože Novak, minister, Ministrstvo za naravne vire in prostor,
- mag. Miran Gajšek, državni sekretar, Ministrstvo za naravne vire in prostor,
- dr. Nataša Bratina, generalna direktorica Direktorata za prostor in graditev, Ministrstvo za naravne vire in prostor

II. BESEDILO ČLENOV

1. člen

V Zakonu o urejanju prostora (Uradni list RS, št. 199/21, 18/23 – ZDU-1O, 78/23 – ZUNPEOVE, 95/23 – ZIUOPZP in 23/24) se v 295. členu v prvem in drugem odstavku datum »31. decembra 2024« nadomesti z datumom »30. oktobra 2026«.

2. člen

V 305. členu se v prvem in petem odstavku besedilo »31. december 2024« v obeh sklonih nadomesti z besedilom »30. oktober 2026« v ustreznem sklonu.

3. člen

Za 305. členom se dodata nova 305.a in 305.b člen, ki se glasita:

»305.a člen

(dejanja župana pri pripravi občinskega prostorskega načrta)

Župan občine, ki do 30. decembra 2024 ni sprejela občinskega prostorskega načrta, katerega nesprejem bi povzročil nastanek škodljivih posledic, določenih v prvem odstavku 60. člena tega zakona, mora v naslednjih rokih izvesti naslednja dejanja:

- do 31. januarja 2025 sprejeti in objaviti sklep o spremembi oziroma dopolnitvi sklepa o pripravi občinskega prostorskega načrta s katerim določi nove roke za pripravo občinskega prostorskega načrta in posameznih faz postopka, ali sprejeti in objaviti sklep o pripravi občinskega prostorskega načrta, če ta sklep še ni sprejet,
- do 31. marca 2025 posredovati ministrstvu osnutek občinskega prostorskega načrta za objavo na spletni strani ministrstva,
- do 30. oktobra 2025 javno objaviti dopolnjen osnutek občinskega prostorskega načrta in okoljsko poročilo ter datum javne obravnave,
- do 30. aprila 2026 predlagati občinskemu svetu predlog občinskega prostorskega načrta v sprejem.

305.b člen

(koordinacijska skupina)

(1) Minister, pristojen za prostor, s sklepom ustanovi koordinacijsko skupino za spremljanje in spodbujanje postopkov priprave občinskih prostorskih načrtov občin, ki do uveljavitve tega zakona teh še niso sprejele. Člani koordinacijske skupine so predstavniki državnih nosilcev urejanja prostora. Koordinacijsko skupino vodi državni sekretar ministrstva, pristojnega za prostor. Namestnik vodje koordinacijske skupine je generalni direktor direktorata, pristojnega za prostor.

(2) Naloga koordinacijske skupine iz prejšnjega odstavka je koordinacija postopkov pridobivanja mnenj državnih nosilcev urejanja prostora ter zagotovitev njihove pravočasne uskladitve.«.

KONČNA DOLOČBA

4. člen

(začetek veljavnosti)

Ta zakon začne veljati 31. decembra 2024.

III. OBRAZLOŽITEV

K 1. členu:

V veljavnem ZUreP-3 je v 295. členu določeno, da se z 31. decembrom 2024 prenehajo uporabljati prostorske sestavine občinskega dolgoročnega plana za obdobje od leta 1986 do leta 2000 in prostorske sestavine občinskega srednjeročnega družbenega plana za obdobje od leta 1986 do leta 1990, kar pomeni, da s prvim januarjem 2025 na območju tistih občin, ki niso sprejele OPN, izdaja gradbeni dovoljenj ne bo več mogoča, to pa bo povzročilo veliko gospodarsko škodo (za občine in/ali tudi za državo). S predlogom Zakona o spremembah in dopolnitvah ZUreP-3 se predlaga podaljšanja roka na 30. oktober 2026. Na isti datum tj. 30. oktober 2026 se podaljša tudi rok veljavnosti prostorskih ureditvenih pogojev, sprejetih na podlagi Zakona o urejanju naselij in drugih posegov v prostor (ZUN).

K 2. členu

V prvem in petem odstavku 305. člena ZUreP-3 se datum 31. december 2024 nadomesti z datumom 30. oktober 2026. Občine se obvezuje, da do novega datuma tj. 30. oktobra 2026 uskladijo svoje občinske prostorske načrte tako, da morajo do takrat določiti poselitvena območja, območja za dolgoročni razvoj naselij in izvesti prvo tehnično posodobitev. Občine, ki tega ne bodo storile, po tem datumu ne bodo mogle izvesti lokacijskih preveritev.

K 3. členu

305.a člen določa dejanja župana pri pripravi občinskega prostorskega načrta. Župan občine, ki do 30. decembra 2024 (t.j. pred uveljavitve tega zakona) ni sprejela občinskega prostorskega načrta, katerega nesprejem bi povzročil nastanek škodljivih posledic, določenih v prvem odstavku 60. člena tega zakona, mora v naslednjih rokih izvesti naslednja dejanja:

- do 31. januarja 2025 sprejeti in objaviti sklep o spremembi oziroma dopolnitvi sklepa o pripravi občinskega prostorskega načrta s katerim določi nove roke za pripravo občinskega prostorskega načrta in posameznih faz postopka, ali sprejeti in objaviti sklep o pripravi občinskega prostorskega načrta, če ta sklep še ni sprejet,
- do 31. marca 2025 posredovati ministrstvu osnutek občinskega prostorskega načrta za objavo na spletni strani ministrstva,
- do 30. oktobra 2025 javno objaviti dopolnjen osnutek občinskega prostorskega načrta in okoljsko poročilo ter datum javne obravnave,
- do 30. aprila 2026 predlagati občinskemu svetu predlog občinskega prostorskega načrta v sprejem.

Datumi zaključka posameznih dejanj so določeni tako, da bo občinski svet pred 30. oktobrom 2026 in pred rednimi lokalnimi volitvami občinskih svetov in županov leta 2026, ki bodo v skladu s 25. in 104. členom Zakona o lokalnih volitvah (Uradni list RS, št. 94/07 – uradno prečiščeno besedilo, [45/08](#), [83/12](#), [68/17](#) in [93/20](#) – odl. US) tretjo nedeljo v novembru, lahko sprejel občinski prostorski načrt, da bo ta tudi objavljen in uveljavljen.

Določeno je, da mora župan takoj po uveljavitvi tega zakona oz. do 31. januarja 2025 sprejeti in objaviti sklep o spremembi oziroma dopolnitvi sklepa o pripravi občinskega prostorskega načrta, s katerim določi nove roke za pripravo občinskega prostorskega načrta in posameznih faz postopka ali sklep o pripravi občinskega prostorskega načrta, če ta sklep še ni sprejet. Ker je v večini od 23 občin sklep o pripravi občinskega prostorskega načrta že sprejet na podlagi ZPNačrt, mora župan sprejeti spremembo oziroma dopolnitev tega sklepa, s katero pa določi samo nove roke za pripravo občinskega prostorskega načrta in posameznih faz postopka. Tako ZPNačrt kot

ZureP-2 in ZureP-3 določajo, da je sklep o pripravi občinskega prostorskega načrta obvezno vsebuje roke za pripravo občinskega prostorskega načrta in posameznih faz postopka. Če župan sklepa o pripravi občasnega prostorskega načrta še ni sprejel, pa mora do 31. januarja 2024 ta sklep sprejeti v celotni vsebini, kot jo določa 119. člen ZUreP-3. Do 31. marca mora župan predložiti ministrstvu osnutek občinskega prostorskega načrta, ker tretji odstavek 318. člena ZUreP-3 določa, da se do začetka uporabe storitev prostorskega informacijskega sistema v postopku priprave občinskega prostorskega načrta osnutek in predlog občinskega prostorskega načrta ter okoljsko poročilo, objavijo na spletnih straneh ministrstva. Do 30. oktobra 2025 mora objaviti dopolnjen osnutek občinskega prostorskega načrta, okoljsko poročilo in čas javne obravnave, ki mora trajati najmanj 30 dni. Do 30. aprila 2026 mora predlagati občinskemu svetu predlog občinskega prostorskega načrta v sprejem, tako da bo 30. oktobra 2026 občinski prostorski načrt na občinskem svetu sprejet, objavljen in uveljavljen.

305.b člen ureja koordinacijsko skupino. Koordinacijsko skupino bo s sklepom ustanovil minister, pristojen za prostor, vodil jo bo državni sekretar ministrstva, pristojnega za prostor, njegov namestnik bo generalni direktor direktorata, pristojnega za prostor, člani pa predstavniki državnih nosilcev urejanja prostora. Namen ustanovitve in delovanja koordinacijske skupine je podpora občinam pri pripravi občinskega prostorskega načrta, zlasti pri sodelovanju z državnimi nosilci urejanja prostora, skrb za pravočasno izdajo mnenj in zagotovitev njihove pravočasne uskladitve ter odzivanja.

K 4. členu

V tem členu je urejen začetek veljavnosti zakona. Zakon začne veljati 31. decembra 2024.

IV. BESEDILO ČLENOV, KI SE SPREMINJAJO

295. člen

(veljavnost starejših občinskih prostorskih aktov)

(1) Z dnem uveljavitve tega zakona prenehajo veljati prostorske sestavine občinskega dolgoročnega plana za obdobje od leta 1986 do leta 2000 in prostorske sestavine občinskega srednjeročnega družbenega plana za obdobje od leta 1986 do leta 1990 (v nadaljnjem besedilu: prostorske sestavine). Ne glede na to se te sestavine še uporabljajo do uveljavitve OPN v skladu s tem zakonom, najpozneje pa do 31. decembra 2024.

(2) Z dnem uveljavitve tega zakona ostanejo v veljavi prostorski ureditveni pogoji, sprejeti na podlagi ZUN. Prenehati veljajo z dnem uveljavitve OPN v skladu s tem zakonom, najpozneje pa 31. decembra 2024. Do prenehanja veljavnosti se ne smejo spreminjati in dopolnjevati. Postopki za spremembe in dopolnitve prostorskih ureditvenih pogojev, začeti pred uveljavitvijo tega zakona, se končajo po postopku, kot je v skladu s tem zakonom predpisan za pripravo OPPN, razen če ta zakon ne določa drugače.

(3) Kot predpisi, izdani na podlagi 129. člena tega zakona, še naprej veljajo tudi:

- prostorski izvedbeni načrti, sprejeti na podlagi ZUN,
- občinski lokacijski načrti, sprejeti na podlagi ZUreP-1, ter
- zazidalni načrti, sprejeti na podlagi ZUPI.

(4) Z OPN se ugotovi, kateri prostorski akti iz prejšnjega odstavka ali njihove posamezne sestavine so v neskladju z OPN ali že izvedeni. Če občina ugotovi, da so ti akti že izvedeni ali da so v celoti ali v posameznih delih v neskladju z OPN, jih v celoti oziroma v neskladnem delu razveljavi.

(5) Če občina ne sprejme odloka o ugotovitvi skladnosti, se prostorski akti iz tretjega odstavka tega člena ne smejo izvajati.

(6) Za prostorske akte iz prvega in drugega odstavka tega člena se 141. in 142. člen tega zakona ne uporabljata.

(7) Do ureditve v predpisih, ki urejajo varstva okolja, je na območjih teles odlagališč odpadkov do izdaje odločbe o prenehanju okoljevarstvenega dovoljenja zaradi prenehanja obratovanja naprave v skladu s predpisi, ki urejajo varstvo okolja, dopustno načrtovati in izvajati le tiste posege v prostor, ki so potrebni zaradi obratovanja odlagališča in spremljanja stanja na njih. Ne glede na prejšnjo poved se lahko na območju telesa odlagališča odpadkov izjemoma načrtuje in izvaja tudi druge posege v telo odlagališča, ki ne vplivajo na stabilnost odlagališča, pri čemer je za načrtovanje teh posegov treba pridobiti pozitivno mnenje ministrstva, pristojnega za okolje. Ministrstvo, pristojno za okolje, pozitivno mnenje oziroma soglasje izda, če so za odlagališče zagotovljene vse zahteve, kot jih določa predpis, ki ureja odlagališča odpadkov.

305. člen

(vsebinska uskladitev glede poselitvenih območij in območij za dolgoročni razvoj naselja)

(1) Občine najpozneje do 31. decembra 2024 uskladijo občinske prostorske načrte s tem zakonom glede določanja poselitvenih območij in območij za dolgoročni razvoj naselij ter glede izvedbe prve tehnične posodobitve.

(2) Če z dnem uporabe tega zakona občina že pripravlja občinski prostorski načrt ali njegove spremembe in dopolnitve, lahko že v tem postopku določi tudi območja iz prejšnjega odstavka.

(3) Če občina v postopku priprave občinskega prostorskega načrta ali njegovih sprememb in dopolnitev določa trajno varovana kmetijska zemljišča v skladu s predpisi, ki urejajo kmetijska zemljišča, mora določiti tudi območja iz prvega odstavka tega člena in izvesti prvo tehnično posodobitev.

(4) Občina v postopku priprave sprememb in dopolnitev občinskega prostorskega načrta, v katerih določa območja iz prvega odstavka tega člena, spremeni in dopolni tudi njegov strateški del, in sicer ne glede na to, ali je bil sprejet kot poseben akt ali kot del občinskega prostorskega načrta tako, da se strateški del sprejme kot občinski prostorski plan, če še ni sprejet regionalni prostorski plan. V takem primeru občina v občinskem prostorskem planu lahko načrtuje tudi okvirna območja za dolgoročni razvoj naselij za tista naselja, ki so poimensko navedena v policentričnem urbanem sistemu, kot ga določa prostorski strateški akt o usmerjanju prostorskega razvoja države.

(5) Če občina ne uskladi občinskega prostorskega načrta s tem zakonom v skladu s prvim odstavkom tega člena, po 31. decembru 2024 ne sme izvajati lokacijskih preveritev v skladu s tem zakonom.