

# ZAKON

## O UREJANJU PROSTORA (ZUreP-1)

### Prvi del: SPLOŠNE DOLOČBE

#### Prvi razdelek: TEMELJNE DOLOČBE

##### 1. člen (predmet zakona)

(1) Ta zakon ureja prostorsko načrtovanje in uveljavljanje prostorskih ukrepov za izvajanje načrtovanih prostorskih ureditev, zagotavljanje opremljanja zemljišč za gradnjo ter vodenje sistema zbirk prostorskih podatkov.

(2) Ta zakon določa tudi pogoje za opravljanje dejavnosti prostorskega načrtovanja in določa prekrške v zvezi z urejanjem prostora in opravljanjem dejavnosti prostorskega načrtovanja.

(3) Urejanje prostora po tem zakonu je opravljanje zadev iz prvega odstavka tega člena.

##### 2. člen (pojmi)

(1) Pojmi imajo po tem zakonu naslednji pomen:

1. prostor je sestav fizičnih struktur na zemeljskem površju ter nad in pod njim, do kamor sežejo neposredni vplivi človekovih dejavnosti;
2. prostorski razvoj je spreminjanje prostora zaradi človekovih dejavnosti;
3. vzdržen prostorski razvoj je zagotavljanje take rabe prostora in prostorskih ureditev, ki ob varovanju okolja, ohranjanju narave in trajnostni rabi naravnih dobrin, varstvu kulturne dediščine in drugih kakovosti naravnega in bivalnega okolja omogoča zadovoljitev potreb sedanje generacije brez ogrožanja prihodnjih generacij;
4. namenska raba je s prostorskimi akti določena raba zemljišč in objektov;
5. prostorska ureditev je načrtovana razmestitev dejavnosti in objektov na določenem ureditvenem območju;
6. ureditveno območje je prostorsko in funkcionalno zaokroženo območje, ki se ureja z regionalno zasnovo prostorskega razvoja ter z urbanistično oziroma krajinsko zasnovo in z lokacijskim načrtom;
7. prostorsko načrtovanje je interdisciplinarna dejavnost, s katero se na podlagi varstvenih zahtev in ob upoštevanju razvojnih možnosti načrtuje namensko rabo prostora, določajo pogoji za razvoj dejavnosti v prostoru in njihovo razmestitev ter ukrepi za izboljšanje obstoječih fizičnih struktur in določajo pogoji za umestitev načrtovanih objektov v prostor in njihovo izvedbo;
8. urbanistično načrtovanje je posebna veja prostorskega načrtovanja, s katero se načrtuje poselitev in z njo povezane prostorske ureditve ter določajo pogoji za umestitev objektov v prostor;
9. krajinsko načrtovanje je posebna veja prostorskega načrtovanja za načrtovanje prostorskih ureditev v krajini in zelenih struktur znotraj poselitvenih območij;

10. opremljanje zemljišč je zagotavljanje pogojev za graditev javne infrastrukture in priključevanja nanjo, s čimer se omogoča uporabnost zemljišč za namene, določene s prostorskim aktom;
11. poselitvena območja so območja naselij in območja, predvidena za njihovo širitev, ki so kot takšna določena v prostorskih aktih;
12. naselje je območje strnjene pozidave;
13. investicijska namera je predvidena investicija, katere realizacija zahteva gradnjo objektov;
14. nosilci urejanja prostora so državni organi oziroma organi lokalnih skupnosti ter nosilci javnih pooblastil, ki odločajo ali soodločajo o zadevah urejanja prostora;
15. pripravljavec prostorskega akta je državni organ oziroma organ lokalne skupnosti, ki je odgovoren za njegovo pripravo;
16. načrtovalec je oseba, ki izdelava predlog prostorskega akta;
17. pobudnik je subjekt, ki da pobudo za pripravo prostorskega akta oziroma za njegove spremembe in dopolnitve;
18. urbanistična pogodba je pogodba med investitorjem načrtovane prostorske ureditve in občino, ki se sklenuje z namenom, da se omogoči uveljavitev večjega zasebnega interesa za realizacijo načrtovane prostorske ureditve v javno korist;
19. komunalna infrastruktura so objekti oziroma omrežja lokalne gospodarske javne infrastrukture ter grajeno javno dobro lokalnega pomena;
20. gospodarska javna infrastruktura so omrežja, neposredno namenjena izvajanju gospodarskih javnih služb s področja prometa, energetike, komunalnega gospodarstva, upravljanja z vodami in gospodarjenja z drugimi vrstami naravnega bogastva ali varstva okolja, kakor tudi druga omrežja in objekti v javni rabi. Gospodarska javna infrastruktura je državnega in lokalnega pomena;
21. komasacija je zložba zemljišč na območju predvidenega občinskega lokacijskega načrta in njihova ponovna razdelitev med lastnike zemljišč na tem območju;
22. krajina je del prostora, katerega značilnost je prevladujoča prisotnost naravnih sestavin in je rezultat medsebojnega delovanja in vplivanja naravnih in človeških dejavnikov;
23. prenova je sklop načrtovalskih in drugih ukrepov za gospodarsko, socialno in kulturno prenovitev degradiranih poselitvenih in drugih območij;
24. sistem zbirk prostorskih podatkov je sistem priprave, zbiranja in vzdrževanja zbirk podatkov s področja prostorskega načrtovanja in drugih zadev urejanja prostora.

(2) Izrazi, uporabljeni v tem zakonu, katerih pomen ni določen v prejšnjem odstavku, imajo enak pomen, kot ga določajo predpisi s področja graditve objektov.

(3) V tem zakonu uporabljeni izrazi, ki se nanašajo na osebe, zapisani v moški spolni slovnični obliki, so uporabljeni kot nevtralni za moške in ženske.

### 3. člen (temeljni cilji urejanja prostora)

(1) Namen urejanja prostora je omogočati skladen prostorski razvoj z usklajevanjem gospodarskih, družbenih in okoljskih vidikov razvoja. Usmerjanje razvojnih procesov in z njimi povezanih prostorskih ureditev mora izhajati iz uravnoveženosti razvojnih potreb, pri čemer je treba prostor urejati tako, da se:

1. zagotavlja vzdržen prostorski razvoj z racionalno rabo prostora in ohranjanjem prostorskih zmogljivosti za sedanje in prihodnje generacije;
2. omogoča kakovostne življenjske razmere v mestih in na podeželju, zagotavlja kvaliteten in human razvoj mest in drugih naselij ter zagotavlja njihovo oskrbo;
3. doseže prostorsko usklajeno in med seboj dopolnjujočo se razmestitev različnih dejavnosti v prostoru;

4. zagotavlja prostorske možnosti za skladen razvoj skupnosti;
5. zagotavlja funkcionalno oviranim osebam neoviran dostop do objektov in njihova uporaba v skladu z zakonom;
6. zagotavlja varstvo okolja, ohranja narava in kulturna dediščina, omogoča trajnostno rabo naravnih dobrin in varuje druge kakovosti naravnega in bivalnega okolja;
7. omogoča obrambo države in zagotavlja varstvo pred naravnimi in drugimi nesrečami.

(2) Urejanje prostora mora prispevati k ustvarjanju čimbolj prepoznavnega reda v prostoru.

#### 4. člen

(usklajevanje razvojnih potreb z varstvenimi zahtevami)

(1) Pri prostorskem načrtovanju je treba z obravnavo in soočanjem različnih potreb in interesov razvoja v prostoru zagotoviti usklajenost gospodarskih, družbenih in okoljskih vidikov ter ustvarjati pogoje za vzdržen prostorski razvoj.

(2) Razvojne potrebe posameznih dejavnosti, ki vplivajo na urejanje prostora, se v postopku priprave in sprejemanja prostorskih aktov presojujejo in usklajujejo z varstvenimi zahtevami tako, da omogočajo načrtovanje prostorskih ureditev, ki sledijo temeljnim ciljem vzdržnega prostorskega razvoja.

(3) Vzdržen prostorski razvoj se s prostorskim načrtovanjem zagotavlja tako, da je onemogočena prevlada interesov posameznih dejavnosti na račun uravnoveženosti razvojnih potreb in varstvenih zahtev ter drugih temeljnih ciljev urejanja prostora in varstva okolja. Podlaga za usklajevanje razvojnih potreb in varstvenih zahtev so analize razvojnih možnosti posameznih dejavnosti v prostoru in študija ranljivosti prostora, v primeru usklajevanja v postopku priprave lokacijskega načrta pa tudi smernice za načrtovanje iz 29. člena tega zakona. Usklajevanje vodi pripravljavec prostorskega akta.

(4) Če se v postopku priprave prostorskega akta ni dalo razvojnih potreb posameznih dejavnosti uskladiti med seboj oziroma teh potreb uskladiti z varstvenimi zahtevami, v primeru priprave državnega ali skupnega prostorskega akta o neusklajenostih odloči v okviru svojih pristojnosti vlada na predlog ministra, pristojnega za prostor (v nadaljnjem besedilu: minister za prostor), v primeru priprave občinskega prostorskega akta pa v okviru svojih pristojnosti občinski svet na predlog župana.

(5) Pri pripravi predpisov in razvojnih dokumentov posameznih dejavnosti, ki vplivajo na urejanje prostora, resorna ministrstva sodelujejo z ministrstvom, pristojnim za prostor (v nadaljnjem besedilu: ministrstvo za prostor).

#### 5. člen

(usmerjanje poselitve)

(1) Nova poselitve se usmerja v poselitvena območja.

(2) Pri usmerjanju poselitve je treba zagotoviti racionalno rabo zemljišč in objektov v naseljih, pri čemer je treba prvenstveno izkoristiti proste in nezadostno izkoriščene površine v naseljih z njihovim aktiviranjem ter s prenovo in sanacijo degradiranih območij v naseljih.

(3) Širitev naselja je dopustna, če smotrnega razvoja in skladnosti urbanih kvalitet ni mogoče zagotoviti z izvedbo ukrepov iz prejšnjega odstavka, pri čemer je potrebno, ob

upoštevanju urbanističnih in tehnoloških značilnosti predvidenih prostorskih ureditev, širitev praviloma usmerjati na zemljišča, ki so z vidika trajnostne rabe naravnih dobrin ter ohranjanja narave in kulturne dediščine manj pomembna.

#### 6. člen (gradnje zunaj poselitvenih območij)

(1) Zunaj poselitvenih območij so dopustne gradnje objektov, če:

1. neposredno služijo kmetijski oziroma gozdarski dejavnosti, upravljanju voda, športu in rekreaciji zunaj poselitvenih območij, pridobivanju mineralnih surovin in izkoriščanju drugih naravnih virov, kakor tudi objektov, ki služijo varnosti državljanov in njihovega premoženja, obrambi ter varstvu pred naravnimi in drugimi nesrečami;
2. gre za prometne in energetske objekte gospodarske javne infrastrukture, objekte telekomunikacijskih omrežij in drugih zvez, kakor tudi, če gre za druge javne infrastrukturne in proizvodne objekte, ki zaradi tehničnih, tehnoloških, okoljskih in drugih značilnosti niso primerni v poselitvenih območjih;
3. gre za rekonstrukcije, adaptacije in nadomestne gradnje zakonito zgrajenih objektov, pri čemer se lahko spreminja njihovo namembnost ali zmogljivost, če spremembe ne ovirajo dejavnosti iz prve točke;
4. gre za funkcionalne zaokrožitve komunalno opremljenih območij ter dopolnilne gradnje objektov, ki pomenijo zaokrožitev in sanacijo posamičnih skupin objektov zunaj poselitvenih območij;
5. gre za objekte, ki so namenjeni dopolnilni dejavnosti, ki se opravlja ob kmetijski dejavnosti ali je z njo v neposredni zvezi.

(2) Na najboljših kmetijskih zemljiščih je gradnja objektov iz prejšnjega odstavka dopustna le, če ni mogoče uporabiti zemljišč, ki so manj primerna za kmetijsko pridelavo. V tem primeru se zemljišča za gradnjo objektov praviloma določijo na osnovi ovrednotenih variantnih predlogov glede na njihov funkcionalni, varstveni in ekonomski vidik ter glede na njihovo sprejemljivost v lokalnem okolju.

(3) Merila in pogoji za gradnje objektov zunaj poselitvenih območij se določajo v prostorskem redu občine v skladu s prostorskim redom Slovenije.

#### 7. člen (strokovne podlage urejanja prostora)

(1) Prostorski akti in druge odločitve o zadevah urejanja prostora morajo temeljiti na predpisih, analizah in strokovnih dognanjih o lastnostih in zmogljivostih prostora in okolja, na analizah razvojnih možnosti ter drugih pogojih in usmeritvah za razvoj posameznih dejavnosti v prostoru, opredeljenih v razvojnih in drugih dokumentih ter drugih strokovnih podlagah, na analizah medsebojnih učinkov posameznih dejavnosti v prostoru ter na geodetskih, statističnih in drugih podatkih s področja urejanja prostora (v nadaljnjem besedilu: strokovne podlage).

(2) Nosilci urejanja prostora iz 4. točke prvega odstavka 27. člena tega zakona so v skladu z zakonom dolžni posredovati pripravljavcu prostorskega akta na njegovo zahtevo strokovne podlage, s katerimi razpolagajo in se nanašajo na območje oziroma so predmet načrtovanja.

#### 8. člen (sodelovanje v zadevah urejanja prostora)

(1) Država in lokalne skupnosti ter lokalne skupnosti med seboj morajo sodelovati v zadevah urejanja prostora zlasti pri načrtovanju razvoja dejavnosti v prostoru in njihovi prostorski razmestitvi, ki se nanašajo na skupno rabo naravnih dobrin, na skupne prometne, energetske in komunalne objekte, kakor tudi na druge prostorske ureditve v zvezi z varovanjem okolja ter ohranjanjem narave in kulturne dediščine.

(2) Pri pripravi prostorskih aktov ter drugih predpisov, ki se nanašajo na zadeve urejanja prostora iz prejšnjega odstavka, je treba upoštevati temeljne cilje urejanja prostora.

#### 9. člen (javna korist in zasebni interes)

Pri opravljanju zadev urejanja prostora morajo nosilci urejanja prostora upoštevati javne koristi in zasebne interese ter jih v skladu s temeljnimi cilji urejanja prostora med seboj skrbno pretehtati, pri čemer zasebni interes ne sme škodovati javnim koristim.

#### 10. člen (javnost v zadevah urejanja prostora)

(1) Vsakdo ima pravico biti obveščen o postopkih priprave in sprejemanja prostorskih aktov ter o drugih zadevah urejanja prostora v skladu z zakonom.

(2) Vsakdo ima pravico s pobudami, mnenji in na druge načine sodelovati pri zadevah urejanja prostora.

(3) Nosilci urejanja prostora morajo vsakomur omogočiti vpogled v zadeve urejanja prostora ter o teh zadevah obveščati javnost v skladu z zakonom.

### **Drugi razdelek: PRISTOJNOSTI NA PODROČJU UREJANJA PROSTORA**

#### 11. člen (pristojnosti države na področju urejanja prostora)

(1) Z urejanjem prostora v državni pristojnosti se v skladu s temeljnimi cilji urejanja prostora iz 3. člena tega zakona določa raba prostora in prostorske ureditve iz državne pristojnosti (v nadaljnjem besedilu: prostorske ureditve državnega pomena). Z urejanjem prostora v državni pristojnosti se določijo tudi pogoji prostorskega načrtovanja in umeščanja objektov v prostor, ki jih narekujejo predpisani režimi varovanja okolja, ohranjanja narave in trajnostne rabe naravnih dobrin, ohranjanja kulturnih spomenikov in druge kulturne dediščine državnega pomena, varstva pred naravnimi in drugimi nesrečami ter obrambne potrebe.

(2) Urejanje prostora v državni pristojnosti obsega:

1. določanje ciljev, usmeritev in izhodišč prostorskega razvoja;
2. predpisovanje splošnih pravil in pogojev za urejanje prostora;
3. načrtovanje prostorskih ureditev državnega pomena;
4. izvajanje prostorskih ukrepov za uresničevanje državnih prostorskih aktov;
5. izvajanje nadzora nad zakonitostjo prostorskega načrtovanja na ravni lokalnih skupnosti;
6. vodenje in izvajanje aktivne zemljiške politike;
7. vodenje sistema in posameznih zbirk podatkov iz tega zakona;

8. razvijanje in spodbujanje strokovnega dela na področju urejanja prostora in prostorskega načrtovanja;
9. pripravo in sprejem poročil o stanju na področju urejanja prostora;
10. sodelovanje pri zadevah urejanja prostora na mednarodnem področju.

12. člen  
(pristojnost občine na področju urejanja prostora)

(1) Z urejanjem prostora v občinski pristojnosti se v skladu s temeljnimi določbami tega zakona ter z usmeritvami strateških prostorskih aktov države določa raba prostora in prostorske ureditve lokalnega pomena. Z urejanjem prostora v občinski pristojnosti se določijo tudi pogoji prostorskega načrtovanja in umeščanja objektov v prostor, ki jih predpisujejo režimi varovanja okolja, ohranjanja narave in trajnostne rabe naravnih dobrin, ohranjanja kulturnih spomenikov lokalnega pomena in druge kulturne dediščine ter varstva pred naravnimi in drugimi nesrečami na lokalni ravni.

(2) Urejanje prostora v občinski pristojnosti obsega:

1. usmerjanje prostorskega razvoja občine z določanjem ciljev in usmeritev za urejanje prostora v občini ob upoštevanju državnih usmeritev za urejanje prostora na lokalni ravni;
2. predpisovanje podrobnejših meril in pogojev za urejanje prostora na območju občine;
3. načrtovanje prostorskih ureditev na območju občine;
4. izvajanje prostorskih ukrepov za uresničevanje občinskih prostorskih aktov;
5. vodenje in izvajanje ukrepov aktivne zemljiške politike in opremljanja zemljišč;
6. vodenje zbirk prostorskih podatkov iz njene pristojnosti;
7. spremljanje stanja na področju urejanja prostora in skrb za zakonitost in red v prostoru;
8. pripravo in sprejem poročil o stanju na področju urejanja prostora.

(3) Z aktivno zemljiško politiko občina pridobiva zemljišča in druge nepremičnine, na njih uveljavlja predkupno pravico, vodi prenovo ter uveljavlja in izvaja druge ukrepe iz svoje pristojnosti v javno korist. V ta namen lahko ustanovi sklad, javno agencijo ali druge institucije. Pri izvajanju navedenih aktivnosti lahko država sodeluje s finančnimi in drugimi ukrepi.

(4) Občina ali več občin skupaj organizira trajno uresničevanje nalog iz tega člena.

13. člen  
(izvajanje aktivne zemljiške politike)

(1) Država z aktivno zemljiško politiko ustvarja prostorske pogoje za učinkovito gospodarjenje z nepremičninami tako, da spodbuja vzdržen prostorski razvoj ter s tem zagotavlja pogoje za skladen in celovit razvoj mest in drugih poselitvenih območij.

(2) Z aktivno zemljiško politiko država:

1. s finančnimi in drugimi ukrepi podpira občine pri izvajanju njihove zemljiške politike pridobivanja zemljišč in drugih nepremičnin za potrebe urejanja prostora ter pri ustvarjanju in izboljšanju pogojev za učinkovito gospodarjenje z nepremičninami in njihovo racionalno rabo;
2. zagotavlja in usklajuje pridobivanje ter izkoriščanje finančnih pomoči za stabilnost in razvojno naravnost nepremičninskega trga;
3. za potrebe poselitve izvaja promet z nepremičninami;
4. upravlja finančna sredstva, pridobljena z gospodarjenjem z nepremičninami.

(3) Naloge iz prejšnjega odstavka izvaja Stanovanjski sklad Republike Slovenije, pri čemer lahko sodelujejo tudi državni organi, druge državne institucije ter nepremičninski in finančni skladi v skladu z zakonom in ustanovitvenimi akti.

#### 14. člen

(prostorske ureditve državnega in regionalnega pomena)

(1) Prostorske ureditve državnega pomena so ureditve, ki jih sestavljajo objekti in omrežja, ki so neposredno namenjena izvajanju državnih gospodarskih javnih služb na področju energetike, prometa, zvez, upravljanja voda, gospodarjenja z naravnimi viri, varstva okolja in drugih področjih ter omrežja in objekti, ki so namenjeni zadovoljevanju skupnih potreb v skladu z zakonom ter objekti in naprave, namenjeni obrambi in varstvu pred naravnimi in drugimi nesrečami v Republiki Sloveniji. Prostorske ureditve državnega pomena so tudi ureditve, ki segajo na območje večih občin oziroma katerih vpliv sega na območje večih občin in so zaradi svojih gospodarskih, socialnih, kulturnih in varstvenih značilnosti pomembne za prostorski razvoj Republike Slovenije.

(2) Prostorske ureditve regionalnega pomena so ureditve, ki zajemajo objekte in omrežja iz prejšnjega odstavka, objekte in omrežja komunalne infrastrukture ter druge prostorske ureditve, ki so skupnega pomena za državo in občine.

(3) Vlada skladno z zakonom, na predlog ministra za prostor, z uredbo podrobneje določi vrste prostorskih ureditev državnega pomena.

#### 15. člen

(nadomestno ukrepanje države)

(1) Če lokalna skupnost ne izvršuje zadev urejanja prostora iz svoje pristojnosti in bi zaradi tega lahko nastale škodljive posledice za okolje in prostor, zaradi česar bi bilo ogroženo življenje in zdravje ljudi, ali če bi to pomenilo neizvrševanje z zakonom predpisanih obveznosti države, ali bi zaradi tega lahko nastale večje motnje pri izvajanju nalog javnih služb državnega oziroma lokalnega pomena, pomembnih za več občin, lahko te zadeve namesto lokalne skupnosti izvrši država. V takih primerih lahko država namesto lokalne skupnosti sprejme potrebne prostorske akte in ukrepe za njihovo uresničitev, na način in po postopku, ki velja za pripravo, sprejem in izvajanje državnih lokacijskih načrtov.

(2) Država ima pravico ukrepanja še pred nastankom posledic, ki bi nastopile zaradi neizvajanja lokalnih zadev urejanja prostora, pri čemer mora ministrstvo za prostor lokalno skupnost predhodno pozvati, da sama izvrši določeno zadevo urejanja prostora, ter ji za to postaviti ustrezen rok. Predhodni poziv ni potreben, če zaradi pretečih naravnih in drugih nesreč ter nepopravljivih poškodb okolja zadev urejanja prostora ni mogoče odlagati.

(3) O ukrepanju iz prvega odstavka tega člena odloči vlada s sklepom na predlog ministra za prostor, pri čemer stroške nosi lokalna skupnost.

#### 16. člen

(sodelovanje države in lokalne skupnosti)

(1) Ministrstvo za prostor in občina se lahko dogovorita, da občina načrtuje in sprejme prostorski akt za določeno prostorsko ureditev skupnega pomena, če je glede na

povezanost državne prostorske ureditve z lokalnim okoljem to primerneje. Občina takšno prostorsko ureditev načrtuje v skladu s programom priprave, ki ga sprejme občina po predhodnem soglasju ministra za prostor in pobudnika.

(2) Če občina na način iz prejšnjega odstavka pripravlja in sprejema prostorsko ureditev skupnega pomena, mora prostorski akt pred njegovim sprejemom potrditi minister za prostor.

## **Drugi del: PROSTORSKO NAČRTOVANJE**

### **Prvi razdelek: SKUPNE DOLOČBE**

#### 17. člen (prostorski akt)

- (1) Prostorske ureditve se določajo in načrtujejo s prostorskimi akti.
- (2) Prostorski akti so državni, občinski in skupni prostorski akti.
- (3) Državni prostorski akti so strategija prostorskega razvoja Slovenije, prostorski red Slovenije in državni lokacijski načrti.
- (4) Občinski prostorski akti so strategija prostorskega razvoja občine z urbanističnimi in krajinskimi zasnovami, prostorski red občine ter občinski lokacijski načrti.
- (5) Prostorske ureditve, ki so skupnega pomena za državo in občine, država in občine načrtujejo skupno. Skupni prostorski akt države in občin je regionalna zasnova prostorskega razvoja.
- (6) Dve ali več občin se lahko dogovorijo o skupni pripravi občinskih prostorskih aktov.

#### 18. člen (podzakonski predpisi)

Minister za prostor podrobneje predpiše vsebino, obliko in način priprave prostorskih aktov iz prejšnjega člena ter vrste njihovih strokovnih podlag.

#### 19. člen (financiranje izdelave prostorskih aktov)

Izdelavo prostorskih aktov praviloma financira pripravljavec, razen lokacijskih načrtov, ki jih praviloma financira oziroma sofinancira tudi pobudnik, kar se določi s programom priprave prostorskega akta iz 27. člena tega zakona.

#### 20. člen (veljavnost prostorskih aktov)

- (1) Veljavnost prostorskih aktov, razen lokacijskih načrtov, časovno ni omejena.

(2) Lokacijski načrt preneha veljati, ko je izveden. Šteje se, da je lokacijski načrt izveden, ko so z načrtom predvideni objekti zgrajeni in v uporabi, v skladu s predpisi o graditvi objektov.

(3) Lokacijski načrt lahko preneha veljati le v delu, ki je izveden, pod pogojem, da s tem ni onemogočena celovitost izvedbe preostale prostorske ureditve. Izvedenost celotnega lokacijskega načrta oziroma njegovega dela ugotovi pristojni organ z aktom, s kakršnim je lokacijski načrt sprejel.

(4) Po prenehanju veljavnosti državnega lokacijskega načrta za območje, na katerem so izvedeni objekti iz 1. točke tretjega odstavka 43. člena tega zakona, veljajo pravila prostorskega reda Slovenije. Ostalo območje iz državnega lokacijskega načrta se ureja z občinskimi prostorskimi akti v skladu s smernicami iz državnega lokacijskega načrta.

(5) Akt iz tretjega odstavka tega člena vlada pošlje občini oziroma občinam, na katerih območje se nanaša načrtovana prostorska ureditev državnega pomena.

(6) Po prenehanju veljavnosti občinskega lokacijskega načrta se območje ureja s prostorskim redom občine.

#### 21. člen (skladnost prostorskih aktov)

(1) Glede na namen so prostorski akti dveh vrst: strateški in izvedbeni prostorski akti. Strateški prostorski akti so strategija prostorskega razvoja Slovenije, prostorski red Slovenije, regionalna zasnova prostorskega razvoja in strategija prostorskega razvoja občine. Izvedbeni prostorski akti so državni in občinski lokacijski načrt ter prostorski red občine.

(2) Prostorski akti ne smejo biti med seboj v nasprotju. Če sta za isto območje sprejeta dva ali več prostorskih aktov iste vrste, se uporablja tisti, ki je bil sprejet kasneje.

(3) Občinski prostorski akti ne smejo biti v nasprotju z državnimi in skupnimi prostorskimi akti. Na območju, kjer je občinski akt v nasprotju z državnim oziroma skupnim prostorskim aktom, se uporablja državni oziroma skupni prostorski akt.

(4) Izvedbeni prostorski akti ne smejo spreminjati odločitev strateških prostorskih aktov.

#### 22. člen (sočasnost priprave prostorskih aktov)

Prostorski akti različne vrste in drugi predpisi, ki obravnavajo isto prostorsko ureditev, se lahko pripravljajo, obravnavajo in sprejemajo sočasno.

#### 23. člen (pravna oblika prostorskega akta in njegova objava)

(1) Prostorski akt se sprejme z odlokom, če ni s tem zakonom določeno drugače. Odlok se objavi v Uradnem listu Republike Slovenije oziroma v občinskem uradnem glasilu.

Odlok vsebuje tudi seznam prilog k prostorskemu aktu ter naslove, kjer je prostorski akt na vpogled.

(2) Spremembe in dopolnitve prostorskega akta se pripravljajo in sprejemajo po postopku, ki je predpisan za njegovo pripravo in sprejem, če ni s tem zakonom določeno drugače.

#### 24. člen (priloge prostorskega akta)

(1) Prostorski akt ima naslednje obvezne priloge:

1. povzetek za javnost;
2. izvleček iz strateškega prostorskega akta, ki se nanaša na obravnavano prostorsko ureditev;
3. obrazložitev in utemeljitev prostorskega akta;
4. strokovne podlage, na katerih temeljijo rešitve prostorskega akta in seznam sektorskih aktov in predpisov, ki so bili pri pripravi prostorskega akta upoštevani z njihovimi povzetki, ki se nanašajo na vsebino prostorskega akta;
5. smernice in mnenja iz 29. in 33. člena tega zakona;
6. spis postopka priprave in sprejemanja akta.

(2) Priloge prostorskega akta vsebujejo tudi seznam sprejetih aktov o zavarovanju ter oceno stroškov za izvedbo lokacijskega načrta, če se financira iz javnih sredstev.

(3) Priloge morajo biti na vpogled javnosti na sedežu pripravljavca v vseh fazah priprave in veljavnosti prostorskega akta, razen prilog, ki so v skladu z zakonom zaupne narave.

#### 25. člen (spis postopka)

Spis postopka iz 6. točke prvega odstavka prejšnjega člena je uradna evidenca gradiv priprave in sprejemanja prostorskega akta in ga vodi pripravljavec. Vanj po časovnem vrstnem redu evidentira vse dokumente in gradiva, ki so pomembna s stališča zakonitosti vodenja postopka priprave in sprejemanja prostorskega akta, vključno z zahtevami in usmeritvami ter pripombami in predlogi, danimi v postopku njegove priprave in stališča pripravljavca do njih.

#### 26. člen (hramba prostorskih aktov)

(1) Državni in občinski prostorski akti ter njihove spremembe in dopolnitve morajo biti dostopni javnosti na sedežu pripravljavca, razen sestavin, ki so v skladu z zakonom zaupne narave.

(2) Po en izvod strategije prostorskega razvoja občine oziroma prostorskega reda občine skupaj z odlokom o njegovem sprejetju ter njenih sprememb in dopolnitev, posreduje občina ministrstvu za prostor z dnem njegove uveljavitve. Krajevno pristojni upravni enoti in inšpekcijskim službam posreduje poleg strategije prostorskega razvoja občine in prostorskega reda občine z dnem uveljavitve tudi občinski lokacijski načrt oziroma njegove spremembe in dopolnitve.

(3) Občinski lokacijski načrt posreduje občina ministrstvu za prostor na njegovo zahtevo.

## Skupne določbe o pripravi in sprejemu prostorskih aktov

### 27. člen

(program priprave prostorskega akta)

(1) Prostorski akt oziroma njegove spremembe in dopolnitve se pričnejo pripravljati na podlagi programa priprave prostorskega akta (v nadaljnjem besedilu: program priprave). Program priprave vsebuje najmanj:

1. oceno stanja, razloge in pravno podlago za pripravo prostorskega akta;
2. predmet in programska izhodišča prostorskega akta;
3. okvirno ureditveno območje prostorskega akta, če gre za pripravo regionalnih zasnov prostorskega razvoja, lokacijskega načrta ali dopolnitev občinskega prostorskega reda s podrobnejšimi pogoji iz 66. člena tega zakona;
4. nosilce urejanja prostora, ki dajejo smernice in mnenja ter druge udeležence, ki bodo sodelovali pri pripravi prostorskega akta;
5. seznam potrebnih strokovnih podlag za načrtovanje predvidene prostorske ureditve;
6. način pridobitve strokovnih rešitev;
7. navedbo in način pridobitve geodetskih podlag;
8. rok za pripravo prostorskega akta oziroma njegovih posameznih faz in rok za smernice za načrtovanje iz 29. člena tega zakona, če je dopusten daljši od 30 dni;
9. obveznosti v zvezi s financiranjem prostorskega akta.

(2) Program priprave za državne prostorske akte sprejme minister za prostor v soglasju s pobudnikom, za občinske prostorske akte pa župan, če ni s tem zakonom določeno drugače.

(3) Program priprave se objavi v Uradnem listu Republike Slovenije oziroma v občinskem uradnem glasilu.

### 28. člen

(prostorska konferenca)

(1) Z namenom, da se pridobijo in uskladijo priporočila, usmeritve in legitimni interesi lokalne skupnosti, gospodarstva in interesnih združenj ter organizirane javnosti glede priprave prostorskega akta oziroma predvidene prostorske ureditve, se izvede prostorska konferenca (v nadaljnjem besedilu: konferenca). Zbor konference skliče in vodi pripravljavec najmanj osem dni pred sprejemom programa priprave in najmanj štirinajst dni pred javno razgrnitvijo prostorskega akta. Datum ter kraj in čas zbora konference pripravljavec objavi vsaj v dveh sredstvih javnega obveščanja.

(2) Pripravljavec mora priporočila konference priložiti gradivu prostorskega akta, ki ga pošlje v sprejem.

### 29. člen

(smernice za načrtovanje)

(1) Pripravljavec po sprejemu programa priprave pozove pristojne nosilce urejanja prostora iz prvega odstavka 27. člena tega zakona, da mu v roku 30 dni oziroma v roku, ki je določen s programom priprave, dajo smernice za načrtovanje predvidene prostorske ureditve. Hkrati s pozivom jim pripravljavec dostavi tudi program priprave. V primeru molka nosilca urejanja prostora se šteje, da nimajo smernic, pri čemer pa mora izdelovalec upoštevati vse zahteve, ki jih za načrtovanje predvidene prostorske ureditve določajo veljavni prepisi in drugi pravni akti.

(2) V smernicah iz prejšnjega odstavka morajo pristojni nosilci urejanja prostora konkretizirati določbe veljavnih predpisov in drugih pravnih aktov, ki se nanašajo na predvideno prostorsko ureditev in na katerih temeljijo njihove smernice. Če nosilec urejanja prostora tega ne stori, jih pripravljavec ni dolžan upoštevati, mora pa razloge za neupoštevanje posebej utemeljiti.

(3) Pri pripravi prostorskega akta so dovoljena tudi odstopanja od danih smernic, če so ta odstopanja v okviru zakona in osnovnih usmeritev iz smernic ter utemeljena z mnenjem druge strokovne institucije. V takih primerih mora pripravljavec svojo utemeljitev priložiti dopolnjenemu prostorskemu aktu, ki ga v skladu s 33. členom tega zakona pošlje nosilcem planiranja in predlogu prostorskega akta, ki ga pošlje v sprejem.

(4) Nosilci urejanja prostora ne morejo v smernicah k izvedbenemu prostorskemu aktu postavljati pogojev, s katerimi bi spreminjali smernice, ki so jih podali k strateškemu prostorskemu aktu, ki je podlaga za načrtovano prostorsko ureditev.

### 30. člen

(način pridobitve strokovnih rešitev)

(1) Strokovne rešitve prostorske ureditve, ki jo obravnava prostorski akt, se lahko pridobijo z izdelavo več variantnih rešitev. Variantne rešitve lahko izdelata en ali več različnih načrtovalcev. Izdelane morajo biti tako, da je možna njihova medsebojna primerjava. Variantne rešitve niso obvezne za strategijo prostorskega razvoja Slovenije, prostorski red Slovenije, strategijo prostorskega razvoja občine, razen urbanističnih in krajinskih zasnov ter za prostorski red občine.

(2) Strokovne rešitve prostorske ureditve se lahko pridobijo tudi z natečajem. Natečaj se praviloma izvede za prostorsko ureditev, ki jo obravnava lokacijski načrt, razen za načrtovanje prostorske ureditve gospodarske javne infrastrukture. Natečaj se izvede po postopku, ki ga določajo predpisi o graditvi objektov. Izbrana strokovna rešitev je podlaga za pripravo prostorskega akta.

(3) O izboru variantne rešitve, ki je podlaga za pripravo prostorskega akta in ni pridobljena z javnim natečajem, odloči pripravljavec, če s tem zakonom ni določeno drugače. V takih primerih pripravljavec na javni razgrnitvi iz 31. člena tega zakona razgrne vse variantne rešitve z obrazložitvijo izbora rešitve, ki je podlaga razgrnjenemu prostorskemu aktu.

### 31. člen

(javna razgrnitev in obravnava prostorskega akta)

(1) Predlog prostorskega akta s prilogami iz 1. do 4. točke prvega odstavka 24. člena tega zakona mora biti pred sprejetjem javno razgrnjen za najmanj 30 dni. V času javne razgrnitve predloga prostorskega akta organizira pripravljavec njegovo javno obravnavo. O razgrnitvi ter kraju in času obravnave mora pripravljavec javnost obvestiti z objavo v uradnem glasilu ter na krajevno običajen način najmanj en teden pred začetkom javne razgrnitve.

(2) O pripombah in predlogih, danih v času javne razgrnitve, mora pripravljavec voditi zapisnik ter o njih zavzeti stališča ter zagotoviti, da se prostorski akt dopolni v skladu s stališči do pripomb in predlogov. Stališča skupaj s pripombami in predlogi pripravljavec priloži predlogu prostorskega akta, ki ga posreduje v sprejem.

32. člen  
(ponovna javna razgrnitev in obravnava prostorskega akta)

(1) Če se predlog prostorskega akta na podlagi stališč do pripomb in predlogov iz javne razgrnitve in javnih obravnav tako spremeni, da nove rešitve niso več skladne s programskimi izhodišči iz programa priprave prostorskega akta, se ga ponovno razgrne in obravnava. Če se v ponovljenem postopku obravnavajo le v prvi javni razgrnitvi in obravnava predlagane spremembe, je lahko rok za razgrnitve krajši od 30 dni, vendar ne krajši od 7 dni. O času in kraju ter o vsebini ponovne javne razgrnitve in obravnave je treba obvestiti javnost najkasneje 7 dni pred javno razgrnitvijo na način iz prvega odstavka prejšnjega člena.

(2) Ponovna javna razgrnitev in obravnava je dovoljena največ dvakrat, sicer je potrebno pripraviti nov program priprave prostorskega akta in opraviti nov postopek njegove priprave.

33. člen  
(mnenja nosilcev urejanja prostora)

(1) Po javni razgrnitvi pripravljavec dopolni prostorski akt v skladu s stališči do pripomb in predlogov, danih v času javne razgrnitve prostorskega akta in pozove pristojne nosilce urejanja prostora iz prvega odstavka 27. člena tega zakona, da dajo mnenja k dopolnjenemu predlogu prostorskega akta. Hkrati s pozivom jim pošlje tudi tisti del dopolnjenega prostorskega akta, ki se nanaša na zadeve iz njihove pristojnosti. V mnenjih nosilci urejanja prostora ugotovijo ali je pripravljavec pri pripravi prostorskega akta upošteval njihove smernice iz drugega odstavka 29. člena tega zakona oziroma, da so rešitve v primerih iz tretjega odstavka 29. člena tega zakona v skladu z zahtevami veljavnih predpisov in drugih pravnih aktov ter v okviru osnovnih usmeritev danih smernic. V mnenju nosilci urejanja prostora ne morejo postavljati novih ali drugačnih pogojev od tistih, ki so jih podali v smernicah. Rok za mnenja ne sme biti daljši od 30 dni, razen, če zaradi tehnične zahtevnosti ni z zakonom določen drugačen rok. V primeru molka nosilca urejanja prostora se šteje, da na predvideno prostorsko ureditev nima pripomb.

(2) Če nosilec urejanja prostora iz prejšnjega odstavka ugotovi, da je predlagana prostorska ureditev v neskladju z njegovimi smernicami iz 29. člena tega zakona in odreče pozitivno mnenje, mora svojo odločitev utemeljiti z navedbo konkretnega neskladja v načrtovani prostorski ureditvi z zahtevami iz 29. člena tega zakona. Če nosilec urejanja prostora svoje odločitve ne utemelji, pripravljavec njegove odločitve ni dolžan upoštevati.

34. člen  
(skrajšani postopek)

(1) Če se spremembe oziroma dopolnitve prostorskega reda občine nanašajo na spremembo podrobnejše namenske rabe in ne ovirajo dejavnosti osnovne namenske rabe iz 64. člena tega zakona ter ne ogrožajo naravnih vrednot, zavarovanih območij in biotske raznovrstnosti ter kulturne dediščine, ali če se prostorski red občine dopolni s podrobnejšimi merili in pogoji iz 66. člena tega zakona, se spremembe oziroma dopolnitve prostorskega reda občine pripravijo in sprejmejo po skrajšanem postopku.

(2) Skrajšani postopek se lahko uporabi tudi v primeru sprememb in dopolnitev lokacijskega načrta, če se te nanašajo na prostorsko načrtovanje posamičnih objektov, za

katere ni predpisana obveznost presoje vplivov na okolje in predlagane spremembe bistveno ne vplivajo na kulturno dediščino in na rabo sosednjih zemljišč ali objektov.

(3) V primeru skrajšanega postopka se ne uporabljajo določbe 6. in 8. točke prvega odstavka 27. člena tega zakona, določbe prvega odstavka 29. člena tega zakona, ki se nanašajo na roke in prostorsko konferenco iz 28. člena tega zakona, določbe 30. člena in določbe prvih odstavkov 31. in 33. člena tega zakona, pri čemer:

1. se v programu priprave posebej navede, da se bodo spremembe oziroma dopolnitve prostorskega akta pripravljale in sprejemale po skrajšanem postopku z utemeljitvijo skrajšanega postopka;
2. sprejeti program priprave pripravljavec nemudoma pošlje pristojnim organom in nosilcem javnih pooblastil iz 27. člena tega zakona, da mu v roku 15 dni od prejema programa priprave podajo pogoje in usmeritve v zvezi s pripravo sprememb oziroma dopolnitev prostorskega akta, kakor tudi, da v roku 15 dni po predložitvi dopolnjenega predloga prostorskega akta z mnenjem ugotovijo upoštevanje danih pogojev za pripravo sprememb oziroma dopolnitev prostorskega akta, sicer se šteje, da se z njim strinjajo;
3. se z javnim obvestilom, objavljenim v sredstvih javnega obveščanja oziroma na krajevno običajen način, predlog sprememb oziroma dopolnitev prostorskega akta razgrne najmanj za 15 dni ter določi kraj in čas njegove obravnave.

#### 35. člen

(dostopnost podatkov o urejanju prostora v elektronski obliki)

(1) Če pripravljavec zagotovi prost elektronski dostop do vseh potrebnih informacij o pripravi prostorskega akta ter elektronski naslov za komuniciranje z javnostjo, se gradiva v postopku priprave akta objavljajo tudi na elektronski strani pripravljavca. Če zainteresirana oseba želi, da se jo z odgovorom na njena mnenja in pripombe seznanijo pisno, mora to izrecno navesti.

(2) Programa priprave prostorskega akta, obvestil o javnih razgrnitvah, javnih obravnavah in o prostorski konferenci ter o drugih rokih, pomembnih za sodelovanje javnosti v postopkih prostorskega načrtovanja, ni mogoče posredovati samo na elektronski način.

### **Drugi razdelek: DRŽAVNI PROSTORSKI AKTI**

#### **1. STRATEGIJA PROSTORSKEGA RAZVOJA SLOVENIJE**

#### 36. člen

(namen strategije prostorskega razvoja Slovenije)

(1) Strategija prostorskega razvoja Slovenije je temeljni državni dokument o usmerjanju razvoja v prostoru. V povezavi z drugimi temeljnimi državnimi razvojnimi dokumenti določa strateške usmeritve razvoja dejavnosti v prostoru in izhodišča za koordinacijo njihovih razvojnih politik v prostoru.

(2) Razvojni dokumenti posameznih območij in dejavnosti ne smejo biti v nasprotju s strategijo prostorskega razvoja Slovenije.

#### 37. člen

(vsebina strategije prostorskega razvoja Slovenije)

- (1) Strategija prostorskega razvoja Slovenije vsebuje zlasti:
1. izhodišča in cilje prostorskega razvoja Slovenije;
  2. zasnovo prostorskega razvoja Slovenije s prioriteta in usmeritvami za doseg ciljev prostorskega razvoja;
  3. razvoj prostorskih sistemov z usmeritvami za prostorski razvoj na regionalni in lokalni ravni, predvsem za:
    - razvoj poselitve;
    - razvoj gospodarske infrastrukture;
    - razvoj krajine;
  4. ukrepe za izvajanje strategije prostorskega razvoja Slovenije.

(2) Strategijo prostorskega razvoja Slovenije sprejme na predlog vlade Državni zbor Republike Slovenije z odlokom v dvofaznem postopku.

## **2. PROSTORSKI RED SLOVENIJE**

### 38. člen

(namen in vsebina prostorskega reda Slovenije)

(1) Prostorski red Slovenije določa v skladu s strategijo prostorskega razvoja Slovenije temeljna pravila za urejanje prostora na državni, regionalni in lokalni ravni.

(2) Prostorski red Slovenije lahko določa za celotno območje države ali njena posamezna območja tudi podrobnejša pravila za urejanje prostora, s katerimi se zagotavlja enotno izvajanje tega zakona ter oblikujejo zahteve v zvezi s prostorskim načrtovanjem ter arhitekturnim in krajinskim projektiranjem glede na značilnosti posameznih območij države.

(3) Prostorski red Slovenije sprejme vlada z uredbo.

### 39. člen

(merila in pogoji za načrtovanje in graditev objektov)

Prostorski red Slovenije lahko določa v podrobnejših pravilih iz drugega odstavka prejšnjega člena tudi merila in pogoje za načrtovanje in graditev objektov iz prostorskih ureditev državnega pomena.

## **Posebne določbe o pripravi strategije prostorskega razvoja in prostorskega reda Slovenije**

### 40. člen

(pristojnost in predlog za pripravo)

(1) Za pripravo strategije prostorskega razvoja oziroma prostorskega reda Slovenije je odgovorno ministrstvo za prostor.

(2) Pobudo za pripravo strategije prostorskega razvoja oziroma prostorskega reda Slovenije lahko dajo ministru za prostor tudi drugi ministri. Pobuda mora biti obrazložena in dokumentirana na podlagi razvojnih dokumentov posameznih dejavnosti oziroma predlogov njihovih sprememb.

41. člen  
(priprava)

(1) Za pripravo strategije prostorskega razvoja oziroma prostorskega reda Slovenije se ne uporabljajo skupne določbe tega zakona o pripravi in sprejemu prostorskih aktov, razen 1. do 5. točke prvega odstavka in določbe tretjega odstavka 27. člena ter 28., 29. in 35. člena tega zakona.

(2) Program priprave strategije prostorskega razvoja Slovenije sprejme vlada na predlog ministra za prostor, program priprave prostorskega reda Slovenije pa minister za prostor.

(3) O predlogu strategije prostorskega razvoja oziroma prostorskega reda Slovenije ministrstvo za prostor skliče zbor konference iz 28. člena tega zakona, pri čemer zbora konference ni treba sklicati pred sprejemom programa priprave. Predlog strategije prostorskega razvoja oziroma prostorskega reda Slovenije načrtovalec dopolni na podlagi stališč do poročil konference, ki jih zavzame minister za prostor.

### 3. DRŽAVNI LOKACIJSKI NAČRT

42. člen  
(namen državnega lokacijskega načrta)

(1) Z državnim lokacijskim načrtom se podrobneje načrtuje prostorska ureditev državnega pomena. Z njim se določijo lokacijski pogoji za pripravo projektov za pridobitev gradbenih dovoljenj po predpisih o graditvi objektov ter prostorski ukrepi po tem zakonu.

(2) Državni lokacijski načrt ne sme biti v nasprotju s strategijo prostorskega razvoja Slovenije in prostorskim redom Slovenije oziroma z regionalno zasnovo prostorskega razvoja, če je bila ta sprejeta za obravnavano območje.

43. člen  
(vsebina državnega lokacijskega načrta)

(1) Državni lokacijski načrt vsebuje zlasti:

1. ureditveno območje lokacijskega načrta;
2. umestitev načrtovane ureditve v prostor s prikazom vplivov in povezav prostorske ureditve s sosednjimi območji;
3. načrt parcelacije;
4. zasnovo projektnih rešitev prometne, energetske, vodovodne in druge komunalne infrastrukture območja z obveznostmi priključevanja nanjo,
5. etapnost izvedbe prostorske ureditve, če je ta predvidena ter druge pogoje in zahteve za izvajanje načrta;
6. rešitve in ukrepe za varovanje okolja, ohranjanje narave in kulturne dediščine ter trajnostne rabe naravnih dobrin;
7. rešitve in ukrepe za obrambo ter za varstvo pred naravnimi in drugimi nesrečami;
8. roke za izvedbo prostorskih ureditev in za pridobitev zemljišč, če so ti krajši od predpisanih.

(2) Državni lokacijski načrt določi tudi lokacijske pogoje za pripravo projektov za pridobitev gradbenega dovoljenja zlasti glede namena, lege, funkcije, velikosti in oblikovanja objektov in njihovo gradnjo.

(3) Ureditveno območje lokacijskega načrta se določi tako, da se prikažejo površine:

1. na katerih so načrtovani trajni objekti,
2. na katerih so načrtovani objekti, potrebni za izvedbo lokacijskega načrta in se na teh površinah po izvedbi načrta vzpostavi prejšnje stanje.

(4) Objekti iz prejšnjega odstavka morajo biti funkcionalno povezani in slediti namenu prostorske ureditve, načrtovane z lokacijskim načrtom.

#### 44. člen

(priloge državnega lokacijskega načrta)

Državni lokacijski načrt vsebuje poleg predpisanih prilog iz 24. člena tega zakona še finančno konstrukcijo, kadar gre za več udeležencev pri financiranju prostorske ureditve, določene z lokacijskim načrtom.

### **Posebne določbe o pripravi in sprejemu državnega lokacijskega načrta**

#### 45. člen

(pristojnost in predlog za pripravo in sprejem)

(1) Pripravlavec državnega lokacijskega načrta je ministrstvo za prostor. Pobuda za pripravo državnega lokacijskega načrta da minister, v čigar delovno področje spada predlagana prostorska ureditev državnega pomena. Pobuda mora biti obrazložena in dokumentirana.

(2) S sprejetjem programa priprave ministrstvo za prostor predlaga vladi, da sprejme začasni ukrep zavarovanja urejanja prostora iz prve točke 83. člena tega zakona. Uredbo o sprejetem začasnem ukrepu pošlje vlada občini oziroma občinam, na območja katerih se začasni ukrep nanaša.

(3) Prostorska ureditev, ki je vsebina državnega lokacijskega načrta, se praviloma določi s primerjavo več variantnih rešitev. Variantne rešitve morajo biti presojane iz funkcionalnega, varstvenega in ekonomskega vidika ter z vidika njegove sprejemljivosti v lokalnem okolju. O izboru rešitve, ki je podlaga razgrnjenemu predlogu državnega lokacijskega načrta odloči vlada na predlog ministra za prostor in ministra, ki je pobudnik za pripravo državnega lokacijskega načrta.

(4) Razgrnitev in obravnava predloga državnega lokacijskega načrta se morata opraviti v občini oziroma občinah, na katere se nanaša načrtovana prostorska ureditev, da se pridobijo njihova mnenja in predlogi na načrtovano prostorsko ureditev. Predlog lokacijskega načrta se razgrne tudi na sedežu ministrstva za prostor. O pripombah in predlogih, danih v času javne razgrnitve odloči pripravljavec po predhodnem mnenju pobudnika izdelave državnega lokacijskega načrta.

#### 46. člen

(uredba o lokacijskem načrtu)

(1) Državni lokacijski načrt sprejme vlada z uredbo. Uredba lahko določi tudi velikost odstopanj od funkcionalnih, oblikovalskih in tehničnih rešitev, ki so dopustna pri pripravi projekta za pridobitev gradbenega dovoljenja po predpisih o graditvi objektov, če se z novimi rešitvami v okviru odstopanj ne spreminja načrtovani videz območja, ne poslabšajo bivalni in delovni pogoji na območju lokacijskega načrta oziroma na sosednjih območjih ter niso v nasprotju z javnimi koristmi.

(2) Uredba iz prejšnjega odstavka določi tudi dele občinskih prostorskih aktov, ki so v nasprotju z državnim lokacijskim načrtom. Šteje se, da so s sprejemom državnega lokacijskega načrta spremenjeni oziroma dopolnjeni občinski prostorski akti v delu in za območje, ki ga določa državni lokacijski načrt.

(3) Uredba o državnem lokacijskem načrtu lahko določi tudi dele občinskih prostorskih aktov, ki so v nasprotju z državnim lokacijskim načrtom le v času izvajanja tega načrta. Izvajanje teh delov občinskih prostorskih aktov minister za prostor z odločbo zadrži do izvedbe državnega lokacijskega načrta v skladu z 20. členom tega zakona.

(4) Akt o prenehanju veljavnosti državnega lokacijskega načrta in odločbo iz tretjega odstavka tega člena vlada pošlje občini oziroma občinam na katerih območja se nanaša načrtovana prostorska ureditev državnega pomena.

### **Tretji razdelek: REGIONALNA ZASNOVA PROSTORSKEGA RAZVOJA**

#### 47. člen

(namen regionalne zasnove prostorskega razvoja)

(1) Regionalna zasnova prostorskega razvoja je dokument usmerjanja prostorskega razvoja, ki ob upoštevanju usmeritev strategije prostorskega razvoja Slovenije in v povezavi z drugimi razvojnimi dokumenti določa zasnove z državo in občinami usklajenih prostorskih ureditev.

(2) Z regionalno zasnovo prostorskega razvoja se podrobneje načrtujejo zasnove prostorskih ureditev iz drugega odstavka 14. člena tega zakona, lahko pa tudi druge prostorske ureditve, za katere se država in občine dogovorijo, da jih bodo načrtovale skupno.

(3) S sprejetjem regionalne zasnove prostorskega razvoja se država zaveže, da bo državne lokacijske načrte pripravila v skladu z regionalno zasnovo prostorskega razvoja, občine pa, da bodo svoje prostorske akte pripravljale oziroma uskladile z regionalno zasnovo prostorskega razvoja.

(4) Z regionalno zasnovo prostorskega razvoja se lahko načrtujejo tudi območja naravnih vrednot državnega pomena kot osnova za zavarovanje po drugih predpisih.

#### 48. člen

(vsebina regionalne zasnove prostorskega razvoja)

(1) Z regionalno zasnovo prostorskega razvoja se poleg dogovora o prostorskih ureditvah iz prejšnjega člena določi zlasti:

1. ureditveno območje regionalne zasnove prostorskega razvoja;
2. usmeritve za prostorski razvoj na obravnavanem območju;
3. zasnovo rabe prostora z zasnovo razmestitve dejavnosti v prostoru;

4. zasnove prostorskih ureditev, ki so predmet podrobnejšega načrtovanja na njihovem ureditvenem območju;
5. usmeritve za pripravo državnih lokacijskih načrtov in občinskih prostorskih aktov;
6. program ukrepov za izvajanje regionalne zasnove prostorskega razvoja.«

(2) Regionalna zasnova prostorskega razvoja lahko določi izhodišča za pripravo urbanistične in krajinske zasnove.

#### 49. člen

(regionalna zasnova prostorskega razvoja in strategija prostorskega razvoja občine)

Regionalna zasnova prostorskega razvoja zajema območja vseh, v pripravo regionalne zasnove prostorskega razvoja vključenih občin, lahko pa le dele njihovih območij. Če je regionalna zasnova prostorskega razvoja pripravljena z vsebino in podrobnostjo, kot jo ta zakon določa za strategijo prostorskega razvoja občine, lahko regionalna zasnova prostorskega razvoja nadomesti strategijo prostorskega razvoja občine v njenih posameznih delih, kar z odlokom ugotovi občinski svet hkrati s sprejetjem regionalne zasnove prostorskega razvoja.

### **Posebne določbe o pripravi in sprejemu regionalne zasnove prostorskega razvoja**

#### 50. člen

(odgovornost in pobuda za pripravo regionalne zasnove prostorskega razvoja)

(1) Za pripravo regionalne zasnove prostorskega razvoja je odgovorno ministrstvo za prostor in občine v skladu z dogovorom iz drugega odstavka 47. člena tega zakona. Pobudo za pripravo regionalne zasnove prostorskega razvoja lahko dajo poleg ministrstva za prostor tudi ministrstvo pristojno za regionalni razvoj in druga ministrstva, zainteresirane občine ali regionalne razvojne agencije z območja regionalne zasnove prostorskega razvoja.

(2) Minister za prostor imenuje programski svet, ki koordinira pripravo regionalne zasnove prostorskega razvoja.

(3) Programski svet je sestavljen iz predstavnikov ministrstev, katerih delovno področje zadeva regionalna zasnova prostorskega razvoja, predstavnikov občin iz prvega odstavka tega člena (v nadaljnjem besedilu: občine - udeleženke) in razvojne agencije z območja regionalne zasnove prostorskega razvoja.

#### 51. člen

(sočasna priprava regionalne zasnove prostorskega razvoja in regionalnega razvojnega programa)

Če je pobuda za pripravo regionalne zasnove prostorskega razvoja vezana na pripravo regionalnega razvojnega programa, se regionalni razvojni program in regionalna zasnova prostorskega razvoja pripravljata sočasno. Regionalni razvojni program in regionalna zasnova prostorskega razvoja morata biti med seboj usklajena.

#### 52. člen

(začetek priprave regionalne zasnove prostorskega razvoja)

(1) Za pripravo regionalne zasnove prostorskega razvoja se pripravi program priprave, ki ga na predlog programskega sveta potrdijo sveti občin.

(2) Program priprave regionalne zasnove prostorskega razvoja sprejme minister za prostor na predlog programskega sveta.

#### 53. člen

(variantne strokovne rešitve)

Če se za prostorske ureditve, ki so vsebina regionalne zasnove prostorskega razvoja, pripravi več variantnih rešitev, o izboru rešitve, ki je podlaga za izdelavo regionalne zasnove prostorskega razvoja, odloči programski svet.

#### 54. člen

(javna razgrnitev regionalne zasnove prostorskega razvoja)

Predlog regionalne zasnove prostorskega razvoja pripravljavec javno razgrne v vseh občinah z območja regionalne zasnove in na sedežu ministrstva za prostor, po tem, ko je predlog potrdil programski svet. O predlogu regionalne zasnove prostorskega razvoja pripravljavec organizira tudi javne obravnave v vseh občinah z območja regionalne zasnove. Pripombe in predloge na razgrnjeni predlog pošljejo občine programskemu svetu, ki do njih zavzame stališče.

#### 55. člen

(sprejem regionalne zasnove prostorskega razvoja)

(1) Po javni razgrnitvi in javnih obravnava iz prejšnjega člena načrtovalec dopolni predlog regionalne zasnove prostorskega razvoja v skladu s stališči iz prejšnjega člena. Dopolnjeni predlog s sklepom potrdi vlada na predlog ministra za prostor po predhodnem mnenju programskega sveta. Potrjeni predlog regionalne zasnove prostorskega razvoja pošlje vlada občinam - udeleženkam v sprejem.

(2) Občine - udeleženke sprejmejo regionalno zasnovo prostorskega razvoja z odlokom. Regionalna zasnova prostorskega razvoja je sprejeta, ko jo sprejmejo sveti vseh občin - udeleženk, kar na podlagi obvestila programskega sveta ugotovi vlada s sklepom. Odlok o regionalni zasnovi prostorskega razvoja objavi vlada v Uradnem listu Republike Slovenije.

(3) Z odlokom o regionalni zasnovi prostorskega razvoja se določijo tisti občinski strateški prostorski akti oziroma njihovi deli, ki z regionalno zasnovo prostorskega razvoja niso skladni. Šteje se, da so s sprejemom regionalne zasnove prostorskega razvoja, ob upoštevanju tretjega odstavka 21. člena tega zakona, ti občinski prostorski akti v delu in za območje regionalne zasnove prostorskega razvoja spremenjeni.

## Četrty razdelek: OBČINSKI PROSTORSKI AKTI

### 1. STRATEGIJA PROSTORSKEGA RAZVOJA OBČINE

#### 56. člen

(namen strategije prostorskega razvoja občine)

(1) Strategija prostorskega razvoja občine določa usmeritve za razvoj dejavnosti v prostoru in njegove rabe tako, da so zagotovljeni pogoji za vzdržen in usklajen razvoj na območju občine.

(2) Strategija prostorskega razvoja občine ne sme biti v nasprotju s strategijo prostorskega razvoja Slovenije in prostorskim redom Slovenije.

#### 57. člen

(vsebina strategije prostorskega razvoja občine)

(1) V skladu z določbo prejšnjega člena strategija prostorskega razvoja občine določi zlasti:

1. izhodišča in cilje prostorskega razvoja občine;
2. zasnovo razmestitve dejavnosti v prostoru s prioritetami in usmeritvami za doseg ciljev prostorskega razvoja občine;
3. zasnovo posameznih sistemov lokalnega pomena v prostoru kot so:
  - zasnova poselitve vključno z zasnovami rabe urbanih površin, prenove obstoječega stavbnega fonda ter sanacije degradiranih urbanih območij;
  - zasnovo komunalne infrastrukture;
  - zasnovo krajine s prikazom kmetijskih in gozdnih zemljišč, vodnih virov in vodnogospodarskih sistemov ter območij rudnin, naravnih in kulturnih vrednot kot tudi naravnih in ogroženih območij;
4. zasnovo razvoja in urejanja naselij (v nadaljevanju: urbanistične zasnove);
5. zasnovo razvoja in urejanja krajinskih območij (v nadaljevanju: krajinske zasnove);
6. ukrepe za izvajanje strategije prostorskega razvoja občine.

#### 58. člen

(urbanistična zasnova)

(1) Namen urbanistične zasnove je podrobneje določiti strategijo prostorskega razvoja naselja z rešitvami funkcionalne in oblikovne skladnosti posameznih območij. Urbanistična zasnova se pripravi za mesta in za lokalna središča, lahko pa tudi za druga naselja, katerim se določajo območja za njihovo širitev ali prenovo.

(2) Urbanistična zasnova določa zlasti:

- ureditveno območje urbanistične zasnove,
- členitev območja urbanistične zasnove v posamezne funkcionalne enote,
- območja za širitev naselja in koncept širitve,
- območja prenove in koncept prenove,
- zasnovo razporeditve dejavnosti v prostoru in zasnovo namenske rabe površin, s prikazom površin, namenjenih javnemu dobru,
- zasnovo infrastrukturnih sistemov,
- zasnovo ureditev zelenih in športno rekreativnih površin v naselju,
- zasnovo prostorskih ureditev v zvezi z varstvom pred naravnimi in drugimi nesrečami,
- zasnovo prostorskih ureditev, pomembnih za urejanje prostora v naselju.

(3) Urbanistična zasnova določa tudi podrobnejše usmeritve za varstvo okolja, ohranjanje narave in kulturne dediščine v naselju.

59. člen  
(območje širitve naselja)

(1) Območje širitve naselja so površine za načrtno usmerjanje poselitve. Namen določitve območja širitve naselja je zagotoviti prostor za načrtno širjenje naselja in s tem preprečevati njegov nesmotrn in neobvladljiv razvoj.

(2) Za območja širitve naselja se določijo območja izven naselja, ki se jim lahko v skladu s temeljnimi cilji urejanja prostora in načeli usmerjanja poselitve spremeni namenska raba v poselitvena območja, če za potrebe poselitve v samem naselju ni več racionalnih možnosti. Območje širitve naselja se določa v skladu s pravili iz prostorskega reda Slovenije.

60. člen  
(krajinska zasnova)

(1) Namen krajinske zasnove je določiti strategijo prostorskega razvoja krajine ter uskladiti in podrobneje določiti načine prostorskega urejanja v krajini.

(2) Krajinska zasnova določa zasnovo namenske rabe prostora, usmeritve za razvoj dejavnosti in njihovo prostorsko organizacijo ter usmeritve in pogoje za urejanje prostora. V krajinski zasnovi se prikažejo tudi površine, namenjene javnemu dobru.

(3) Krajinska zasnova se pripravi za obstoječa oziroma predvidena širša zavarovana območja, lahko pa tudi za območja, v katerih so predvidene prostorske ureditve, ki bi lahko znatneje vplivale na krajino, kulturno dediščino, ohranjanje narave ali na trajnostno rabo naravnih dobrin ter za območja navzkrižnih interesov v zvezi z rabo prostora in za degradirana območja zunaj poselitvenih območij.

61. člen  
(posebna določba o sprejemu urbanistične oziroma krajinske zasnove)

Urbanistična oziroma krajinska zasnova se lahko sprejme kot dopolnitev strategije prostorskega razvoja občine.

## 2. PROSTORSKI RED OBČINE

62. člen  
(namen prostorskega reda občine)

(1) Namen prostorskega reda občine je v skladu s strategijo prostorskega razvoja občine ter ob upoštevanju pravil iz prostorskega reda Slovenije določiti območja namenske rabe prostora, določiti pogoje in merila ter ukrepe za načrtovanje v prostoru in pripravo lokacijskih načrtov občine ter pogoje za pripravo projektov po določbah zakona, ki ureja graditev objektov.

(2) Prostorski red občine je temeljni izvedbeni prostorski akt občine.

63. člen

## (vsebina prostorskega reda občine)

(1) Prostorski red občine v skladu z namenom iz prejšnjega člena določa zlasti:

1. območja namenske rabe prostora;
2. merila in pogoje za urejanje prostora;
3. členitev območja občine na prostorske in funkcionalne enote, za katere bodo izdelani prostorski akti in merila in pogoji za varovanje prostora;
4. ukrepe za izvajanje prostorskega reda.

(2) Na območjih, na katerih je v strategiji prostorskega razvoja občine predvidena izdelava urbanističnih in krajinskih zasnov oziroma lokacijskih načrtov, vendar ti še niso izdelani, se pri določanju območij namenske rabe prostora, členitvi območij na prostorske in funkcionalne enote, določitvi meril in pogojev za urejanje prostora ter določitvi ukrepov za izvajanje prostorskega reda, upoštevajo usmeritve in izhodišča iz strategije prostorskega razvoja občine.

(3) Prostorski red občine je podlaga za pripravo občinskih lokacijskih načrtov ter določa lokacijske pogoje za pripravo projektov za pridobitev gradbenega dovoljenja po zakonu, ki ureja graditev objektov na območjih, ki se ne urejajo z lokacijskimi načrti.

(4) V prostorskem redu občine se prikažejo tudi območja državnih lokacijskih načrtov.

## 64. člen

## (namenska raba prostora)

(1) Prostorski red občine določi za celotno območje občine območja osnovne namenske rabe prostora. Območja osnovne namenske rabe prostora se ob upoštevanju predpisov za posamezne dejavnosti oziroma področja določijo glede na fizične lastnosti prostora in predvideno namembnost določenega prostora. Različne vrste območij osnovne namenske rabe prostora se ne smejo prekrivati.

(2) Območja osnovne namenske rabe prostora se lahko delijo na površine podrobnejše namenske rabe po načelih pretežnosti, združljivosti in dopolnjevanja posameznih dejavnosti, pri čemer mora biti podrobnejša namenska raba v okvirih osnovne namenske rabe. Površine podrobnejše namenske rabe vključujejo tudi površine namenjene javnemu dobru.

(3) Območja osnovne namenske rabe oziroma površine podrobnejše namenske rabe prostora morajo biti v prostorskem redu občine prikazane tako natančno, da je njihove meje možno določiti v naravi in prikazati v zemljiškem katastru.

## 65. člen

## (merila in pogoji za urejanje prostora)

(1) Z merili in pogoji za urejanje prostora prostorski red občine, v skladu z namensko rabo prostora, določa za posamezna območja iz 1. točke prvega odstavka 63. člena tega zakona zlasti:

1. možno prepletanje dejavnosti glede na namensko rabo prostora;
2. predvideno stopnjo izkoriščenosti zemljišč za stavbe oziroma druge gradnje;
3. merila in pogoje za urejanje prostora na območjih, na katerih so lokacijski načrti izvedeni;
4. merila za določanje gradbenih parcel;

5. merila in pogoje za varstvo okolja, ohranjanje narave, varstvo kulturne dediščine in trajnostno rabo naravnih dobrin v zvezi z načrtovanjem prostorskih ureditev in gradnjo objektov;
6. ukrepe za varstvo pred naravnimi in drugimi nesrečami;
7. določitev območij komunalnega opremljanja zemljišč s splošnimi pogoji in standardi njihovega opremljanja, vključno z obveznostmi priključevanja na objekte in omrežja javne infrastrukture.

(2) Merila in pogoji iz prejšnjega odstavka določijo lokacijske pogoje za pripravo projektov za pridobitev gradbenega dovoljenja zlasti glede namena, lege, funkcije, velikosti in oblikovanja objektov ter pogoje v zvezi z njihovo gradnjo, kakor tudi lokacijske pogoje za postavitve enostavnih objektov, za katere po predpisih o graditvi objektov ni potrebno gradbeno dovoljenje.

#### 66. člen

(podrobnejša merila in pogoji za projektiranje)

(1) Prostorski red občine lahko za posamezno ureditveno območje določi tudi podrobnejša merila in pogoje za pripravo projektov za pridobitev gradbenega dovoljenja. Poleg meril in pogojev iz prejšnjega člena se za tako območje določi tudi njegovo mejo ter regulacijske oziroma gradbene linije za umestitev objektov v prostor, lahko pa tudi gabarite objektov, merila za njihovo oblikovanje, funkcionalno in tehnično zasnovo objektov z ureditvijo njihove okolice ter ureditev komunalne infrastrukture s pogoji priključevanja nanjo.

(2) Prostorski red občine se s podrobnejšimi merili iz prejšnjega odstavka lahko dopolni po skrajšanem postopku iz 34. člena tega zakona.

### **Posebne določbe o pripravi in sprejemu strategije prostorskega razvoja občine in prostorskega reda občine**

#### 67. člen

(začetek priprave)

(1) Za pripravo strategije prostorskega razvoja oziroma prostorskega reda občine je odgovoren župan.

(2) Pobudo za pripravo strategije prostorskega razvoja oziroma prostorskega reda občine, kakor tudi za njune spremembe in dopolnitve, lahko da vsakdo. Pobude morajo biti obrazložene in dokumentirane. O pobudah odloča občinski svet na predlog župana najmanj enkrat na štiri leta.

(3) Ne glede na določbe prejšnjega odstavka pa občinski svet odloča o spremembah in dopolnitvah prostorskega reda občine, ko nastopijo razmere, ki zahtevajo spremembe in dopolnitve tega prostorskega akta v skladu z določbami tega zakona in se nanašajo na druge prostorske akte.

#### 68. člen

(sodelovanje pri pripravi)

(1) Ministrstva so dolžna občini na njeno zahtevo posredovati razpoložljive podatke, predloge in druga gradiva iz njihove pristojnosti, ki so potrebna za pripravo

strategije prostorskega razvoja oziroma prostorskega reda občine. V zvezi s pripravo lahko ministrstvo za prostor daje občini priporočila.

(2) O pripravi strategije prostorskega razvoja oziroma prostorskega reda občine morajo biti posebej obveščene tudi sosednje občine, da lahko v postopku priprave dajejo predloge in mnenja v zvezi s prostorskimi ureditvami, ki lahko vplivajo na njihove zadeve urejanja prostora.

#### 69. člen

(potrditev prostorske strategije občine in prostorskega reda občine)

(1) Pred objavo odloka o strategiji prostorskega razvoja občine oziroma odloka o prostorskem redu občine je treba sprejeti prostorski akt poslati ministru za prostor v potrditev. Vlogi za potrditev mora občina priložiti prostorski akt z njegovim odlokom in priloge iz 24. člena tega zakona.

(2) Minister za prostor v 15 dneh od prejema vloge iz prejšnjega odstavka ugotovi, ali je vloga popolna in o tem v navedenem roku obvesti občino, sicer se šteje, da je vloga popolna. V primeru nepopolne vloge občino pozove, da vlogo v določenem roku dopolni, sicer jo zavrže.

(3) Minister za prostor preveri, ali je strategija prostorskega razvoja oziroma prostorski red občine skladen s tem zakonom in na njegovi podlagi izdanimi predpisi ter s prostorskimi akti države in z morebitnimi skupnimi akti, kakor tudi skladnost prostorskega reda občine s strategijo prostorskega razvoja občine, če gre za potrditev prostorskega reda občine.

(4) Minister za prostor mora skladnost iz prejšnjega odstavka s sklepom potrditi ali pa strategijo prostorskega razvoja oziroma prostorski red občine zavrniti najkasneje v 60 dneh od prejema popolne vloge iz prvega odstavka tega člena. Zavrnitev mora vsebovati razloge za zavrnitev in predloge za odpravo nepravilnosti. Če minister za prostor strategije prostorskega razvoja oziroma prostorskega reda občine v navedenem roku ni s sklepom niti potrdil niti zavrnil, se šteje, da ga je potrdil.

(5) Strategije prostorskega razvoja oziroma prostorskega reda občine, ki ga je minister za prostor zavrnil, občina ne sme objaviti v uradnem glasilu in ni podlaga za izdajanje gradbenih dovoljenj in za druge ukrepe po tem zakonu.

(6) O pritožbi občine zoper sklep o zavrnitvi odloči vlada.

#### 70. člen

(uskladitev strategije prostorskega razvoja oziroma prostorskega reda občine)

(1) V primeru zavrnitve strategije prostorskega razvoja oziroma prostorskega reda občine lahko občinski svet ponovno obravnava in v skladu z ugotovitvami ministra za prostor sprejme popravljeno strategijo prostorskega razvoja občine oziroma prostorski red občine in ga pošlje v potrditev ministru za prostor. Minister mora popravljene del strategije prostorskega razvoja občine oziroma prostorskega reda občine potrditi ali zavrniti na način in po postopku iz prejšnjega člena v 30 dneh od njegovega prejema, sicer se šteje, da ga je potrdil.

(2) Za uskladitev strategije prostorskega razvoja oziroma prostorskega reda občine z zahtevami ministra za prostor ne veljajo določbe tega zakona, ki se nanašajo na program priprave prostorskega akta, javno razgrnitev in javno obravnavo.

## 71. člen

(objava in izvajanje strategije prostorskega razvoja  
oziroma prostorskega reda občine)

(1) Odlok o strategiji prostorskega razvoja oziroma odlok o prostorskem redu občine, občina objavi skupaj z datumom in številko sklepa ministra za prostor o potrditvi.

(2) V kolikor pri objavi iz prejšnjega odstavka manjkata datum in številka sklepa ministra o potrditvi, se strategija prostorskega razvoja oziroma prostorski red občine ne sme izvajati, razen v primerih iz četrtega odstavka 69. člena tega zakona. V tem primeru občinski svet sprejme ugotovitveni sklep, da je strategija prostorskega razvoja občine oziroma prostorski red občine potrjen in ga objavi hkrati z objavo odloka o strategiji prostorskega razvoja oziroma o prostorskem redu občine.

### 3. OBČINSKI LOKACIJSKI NAČRT

## 72. člen

(namen občinskega lokacijskega načrta)

(1) Z občinskim lokacijskim načrtom se v skladu s strategijo prostorskega razvoja občine in prostorskim redom občine podrobneje načrtujejo posamezne prostorske ureditve. Z njim se določijo lokacijski pogoji za pripravo projektov za pridobitev gradbenega dovoljenja po zakonu, ki ureja graditev objektov, zlasti glede namena, lege, funkcije, velikosti in oblikovanja objektov ter določijo prostorski ukrepi po tem zakonu.

(2) Občinski lokacijski načrt se pripravi za prostorske ureditve, za katere so znani financerji, zlasti pa za:

1. načrtovanje infrastrukturnih omrežij za zagotavljanje delovanja obveznih lokalnih javnih gospodarskih služb;
2. načrtovanje območij, kjer so predvideni prostorski ukrepi iz tretjega dela tega zakona;
3. ureditve območij, ki so predvidena za sanacijo in prenovo ter za širitev naselij v skladu z urbanistično in krajinsko zasnovo.

## 73. člen

(vsebina občinskega lokacijskega načrta)

(1) Občinski lokacijski načrt se pripravi z vsebino, določeno v 43. členu tega zakona, pri čemer se prikažejo tudi površine, namenjene javnemu dobru.

(2) Občinski lokacijski načrt lahko za načrtovane objekte določi obveznost pridobivanja projektnih rešitev z javnim natečajem.

(3) Občinski lokacijski načrt lahko določi tudi obveznost sklenitve urbanistične pogodbe med investitorjem načrtovane prostorske ureditve in občino.

(4) Občinski lokacijski načrt vsebuje priloge, določene v 44. členu tega zakona. Sestavina prilog je tudi program opremljanja zemljišč iz 139. člena tega zakona.

## 74. člen

(pogojni lokacijski načrt)

(1) Pogojni lokacijski načrt je občinski lokacijski načrt, katerega veljavnost se odloži do izpolnitve posebnih pogojev, ki jih določa načrt v zvezi s pridobitvijo nepremičnin, potrebnih za izvedbo načrtovane prostorske ureditve. Namen pogojnega lokacijskega načrta je zmanjšanje tveganj v zvezi z realizacijo investicijske namere.

(2) Pogojni lokacijski načrt se pripravi, kadar je za njegovo izvedbo potrebna sprememba parcelne strukture ali lastništva na območju načrta. Pogojni lokacijski načrt mora določiti tudi rok za pridobitev vseh nepremičnin, potrebnih za izvedbo načrtovane prostorske ureditve, ki ne sme biti daljši od štirih let.

(3) S sprejetjem pogojnega lokacijskega načrta sprejme občinski svet tudi začasno prepoved iz prvega odstavka 83. člena tega zakona za čas do uveljavitve pogojnega lokacijskega načrta oziroma do preteka roka iz prejšnjega odstavka. Začasna prepoved ne velja za pravne posle med investitorjem iz prejšnjega odstavka oziroma občino in lastniki nepremičnin na območju začasne prepovedi.

#### 75. člen

(izvajanje pogojnega lokacijskega načrta)

(1) Pogojni lokacijski načrt se lahko začne izvajati, če se v njem določeni pogoji iz prvega odstavka prejšnjega člena izvršijo najkasneje v roku, določenem v načrtu, kar ugotovi župan s sklepom. Sklep mora biti objavljen v uradnem glasilu. Če župan v dveh mesecih po tistem, ko so izpolnjeni pogoji, ne sprejme sklepa o začetku izvajanja pogojnega lokacijskega načrta, lahko prizadeti investitor ali lastnik nepremičnine vložita tožbo zaradi molka organa.

(2) Če v predvidenem roku pogoji iz prvega odstavka prejšnjega člena niso izpolnjeni, pogojni lokacijski načrt preneha veljati, kar odloči občinski svet s sklepom, ki ga objavi v uradnem glasilu, sicer pa lahko velja najdalj štiri leta.

(3) V roku iz drugega odstavka 74. člena tega zakona občinski svet ne sme spremeniti ali razveljaviti pogojnega lokacijskega načrta.

#### 76. člen

(urbanistična pogodba)

(1) Z urbanistično pogodbo iz tretjega odstavka 73. člena tega zakona se lahko določi, da mora investitor vse ali del, v občinskem lokacijskem načrtu določenih gradenj izvesti v določenem roku po njegovi uveljavitvi, ali da mora zgraditi v lokacijskem načrtu določene objekte, ki so v javno korist oziroma, da mora v določenem roku zagotoviti opremljenost zemljišča s komunalno infrastrukturo na območju lokacijskega načrta v skladu s programom opremljanja iz 139. člena tega zakona.

(2) Kadar se z urbanistično pogodbo določi, da mora investitor načrtovane prostorske ureditve zgraditi objekte, ki so v javno korist ali opremiti območje s komunalno infrastrukturo, lahko investitor ta dela odda izvajalcu po predpisih o javnih naročilih.

(3) Če urbanistična pogodba zajema finančne obremenitve investitorja, ki bi jih sicer morala prevzeti občina, se obremenitve lahko odštejejo investitorju od predpisanih dajatev občini, kar se določi s to pogodbo.

(4) V primeru neizpolnitve pogojev iz prvega odstavka tega člena lahko občina uveljavi pravico do odkupa zemljišč v lasti investitorja po tržni vrednosti, ki je veljala v času neposredno pred začetkom priprave lokacijskega načrta.

## **Posebne določbe o pripravi in sprejemu občinskega lokacijskega načrta**

### **77. člen**

(priprava občinskega lokacijskega načrta in odstopanja)

(1) Poleg določb od 27. do 34. člena tega zakona veljajo za pripravo in sprejem občinskega lokacijskega načrta tudi določbe tretjega odstavka 45. člena tega zakona.

(2) Pripravlavec občinskega lokacijskega načrta mora pisno ali z javnim naznanilom obvestiti lastnike nepremičnin na območju lokacijskega načrta o javni razgrnitvi in javnih obravnavah lokacijskega načrta ter jih pred obravnavo predloga lokacijskega načrta na občinskem svetu pisno seznaniti s stališči do morebitnih njihovih pripomb in predlogov. Stališča do pripomb in predlogov lastnikov nepremičnin na območju občinskega lokacijskega načrta mora pripravljavec občinskemu svetu posebej obrazložiti in utemeljiti.

(3) Odlok o občinskem lokacijskem načrtu lahko določi tudi velikost odstopanj od funkcionalnih, oblikovalskih in tehničnih rešitev, ki so dopustna pri pripravi projekta za pridobitev gradbenega dovoljenja po predpisih o graditvi objektov, če se z novimi rešitvami v okviru odstopanj ne spreminja načrtovani videz območja, poslabšajo bivalni in delovni pogoji ter vplivi na okolje na območju lokacijskega načrta oziroma na sosednjih območjih ter da niso v nasprotju z javno koristjo.

### **78. člen**

(enotni postopek)

(1) Priprava in sprejem občinskega lokacijskega načrta in z njim povezanih sprememb in dopolnitev prostorskega reda občine, se lahko vodijo v enotnem postopku.

(2) V primeru enotnega postopka se za spremembe prostorskega reda občine in za pripravo lokacijskega načrta pripravi skupen program priprave.

### **79. člen**

(medobčinski lokacijski načrt)

(1) Če je na območju dveh ali več občin načrtovana raba skupnih naravnih virov ali gradnja prometnih, energetskih, komunalnih, in drugih omrežij, lahko te občine skupaj pripravijo lokacijski načrt (v nadaljnjem besedilu: skupni lokacijski načrt), lahko pa tudi za druge prostorske ureditve, za katere izrazijo skupni interes.

(2) Skupni lokacijski načrt se pripravi z vsebino in po postopku, kot je določen za občinski lokacijski načrt, če ni s tem zakonom določeno drugače.

(3) Občine, ki pripravljajo skupni lokacijski načrt, določijo pripravljavca za vodenje postopka priprave načrta. Javne razgrnitve morajo biti opravljene v vseh občinah, ki so vključene v pripravo skupnega lokacijskega načrta.

(4) Skupni lokacijski načrt sprejmejo občinski sveti občin, ki so bile vključene v njegovo pripravo.

## **4. LOKACIJSKA INFORMACIJA**

80. člen  
(namen in vsebina lokacijske informacije)

(1) Občinski upravni organ, pristojen za urejanje prostora je dolžan vsakomur na zahtevo izdati lokacijsko informacijo.

(2) V zahtevi je potrebno navesti namen, zaradi katerega se lokacijska informacija potrebuje.

(3) Glede na izražen namen vsebuje lokacijska informacija podatke o namenski rabi prostora, lokacijske in druge pogoje, kot jih določajo občinski izvedbeni prostorski akti ter podatke o prostorskih ukrepih, ki veljajo na določenem območju. Na zahtevo se lokacijski informaciji priloži tudi kopijo kartografskega dela prostorskega akta.

(4) Če se za območje oziroma zemljišče, na katerega se nanaša lokacijska informacija, pripravlja sprememba prostorskega akta, je v lokacijski informaciji to treba posebej navesti. Lokacijska informacija velja do uveljavitve sprememb prostorskega akta.

(5) Lokacijska informacija ima značaj potrdila iz uradne evidence in se izda v skladu s predpisi o upravnem postopku proti plačilu takse.

(6) Minister za prostor podrobneje predpiše obliko lokacijske informacije.

### **Tretji del: PROSTORSKI UKREPI**

#### **Prvi razdelek: ZAČASNI UKREPI ZA ZAVAROVANJE UREJANJA PROSTORA**

81. člen  
(namen začasnih ukrepov)

(1) Vlada lahko z uredbo oziroma občinski svet lahko z odlokom za določeno območje sprejme začasne ukrepe za zavarovanje urejanja prostora (v nadaljnjem besedilu: začasni ukrep), če obstaja utemeljena nevarnost, da bo sicer izvedba prostorske ureditve onemogočena ali močno otežena oziroma, da se bodo bistveno zvišali stroški njene izvedbe, ali da bodo za njeno izvedbo potrebni znatno povečani posegi v pravice in pravne koristi lastnikov nepremičnin in drugih prizadetih subjektov.

(2) Začasni ukrepi se lahko sprejmejo za območje:

1. prostorske ureditve, za katero še ni sprejet državni lokacijski načrt;
2. širitve naselja, ki še ni določeno s strategijo prostorskega razvoja občine;
3. prostorske ureditve, za katero še ni sprejet občinski lokacijski načrt.

82. člen  
(vsebina akta o začasnih ukrepih)

(1) Vladna uredba oziroma občinski odlok o začasnih ukrepih vsebuje zlasti:

1. namen sprejetja začasnih ukrepov;
2. podlago predvidene prostorske ureditve v prostorskem aktu;
3. območje začasnih ukrepov;
4. vrste začasnih ukrepov in
5. čas veljavnosti začasnih ukrepov.

(2) Območje začasnih ukrepov mora biti določeno tako natančno, da je mogoče mejo območja začasnih ukrepov prikazati v zemljiškem katastru in jo določiti v naravi.

(3) Na podlagi akta iz prvega odstavka tega člena vlada oziroma občina, v 30 dneh od njegove uveljavitve, predlaga zaznambo začasnih ukrepov v zemljiški knjigi.

#### 83. člen (vrste začasnih ukrepov)

(1) Z začasnimi ukrepi lahko vlada z uredbo oziroma občina z odlokom prepove parcelacijo zemljišč in promet z njimi, razen na območjih, na katerih je predvidena komasacija zemljišč iz 115. člena tega zakona, urejanje trajnih nasadov, sprejemanje sprememb prostorskih aktov, ki veljajo na območju začasnih ukrepov ter izvajanje gradenj.

(2) Začasni ukrepi ne vplivajo na izvajanje gradenj, ki so bile v času njihove uveljavitve že dovoljene z dokončnim gradbenim dovoljenjem. Na območju začasnih ukrepov so dovoljene tudi gradnje, s katerimi se izboljšuje komunalna in druga infrastruktura ter rekonstrukcije objektov, ki so nujno potrebne za vzdrževanje objektov in za bivanje in delo prebivalcev na teh območjih, kakor tudi geodetska in druga pripravljalna dela, potrebna za izdelavo predvidenega prostorskega akta oziroma njegovih sprememb in dopolnitev.

(3) Uredba oziroma odlok o začasnih ukrepih se sprejme na podlagi programa priprave prostorskega akta.

#### 84. člen (veljavnost začasnih ukrepov)

Začasni ukrepi iz prvega odstavka prejšnjega člena veljajo še eno leto po uveljavitvi prostorskega akta, zaradi katerega so bili uvedeni, razen ukrepov, ki bi ovirali izvajanje prostorskega akta, sicer pa lahko trajajo največ štiri leta. Začasnih ukrepov se po prenehanju njihove veljavnosti za isto območje in za isto prostorsko ureditev ne sme ponovno uvesti vsaj štiri leta.

### **Drugi razdelek: ZAKONITA PREDKUPNA PRAVICA OBČINE**

#### 85. člen (območje predkupne pravice)

(1) Občina lahko z odlokom določi območje predkupne pravice občine na nepremičninah na celotnem območju poselitve in na območju obstoječih oziroma predvidenih infrastrukturnih omrežij in objektov izven poselitvenih območij ali na delu teh območij, če ni s tem zakonom določeno drugače.

(2) Območje predkupne pravice mora biti določeno tako natančno, da je mogoče mejo območja prikazati v zemljiškem katastru in jo določiti v naravi.

#### 86. člen (izključitev predkupne pravice)

Predkupna pravica občine je izključena:

1. če lastnik proda ali podari nepremičnino svojemu zakoncu ali osebi, s katero živi v zunajzakonski skupnosti, oziroma svojemu sorodniku v ravni vrsti, posvojitelju ali posvojencu;
2. če je kupec država, oseba javnega prava, ki jo je ustanovila država, ali izvajalec državne javne službe, kakor tudi investitor infrastrukture iz 91. člena tega zakona.

87. člen  
(potrdilo)

Lastnik nepremičnine na območju predkupne pravice (v nadaljnjem besedilu: prodajalec) mora pred sklenitvijo kupoprodajne pogodbe pridobiti potrdilo občine, da na nepremičnini ne uveljavlja predkupne pravice. Če občina potrdila ne izda v 15 dneh od vložitve zahteve, se šteje, da predkupne pravice ne uveljavlja.

88. člen  
(ponudba občini)

(1) Če občina v roku iz prejšnjega člena izda potrdilo, da uveljavlja predkupno pravico, ji mora prodajalec podati pisno ponudbo za prodajo nepremičnine, o kateri se mora občina izjaviti najkasneje v 15. dneh, sicer se šteje, da nepremičnine ne bo kupila.

(2) Če občina ne uveljavlja predkupne pravice, lahko prodajalec proda nepremičnino drugi osebi, ko se je iztekel rok iz prejšnjega člena, vendar le pod enakimi ali zase ugodnejšimi pogoji, kot jih je ponudil občini.

89. člen  
(pogodba)

(1) Notar ne sme overiti podpisa prodajalca na kupoprodajni pogodbi, če prodajalec ne predloži potrdila iz 87. člena oziroma izjave iz 88. člena tega zakona, da občina ne uveljavlja predkupne pravice oziroma, da ni zainteresirana za nakup nepremičnine.

(2) V primeru prodaje nepremičnine, na kateri obstaja predkupna pravica, mora pred overitvijo podpisa prodajalec notarju predložiti pisno ponudbo, ki jo je poslal občini. Notar ne sme overiti podpisa na pogodbi, ki je bila sklenjena pod za kupca ugodnejšimi pogoji, kot jih je lastnik ponudil občini in če listina nima vseh obveznih sestavin pogodbe, ter zaradi tega ni sposobna za vpis v zemljiško knjigo.

(3) Če prodajalec izjavi, da občina v roku iz 87. člena tega zakona ni izdala potrdila, da na nepremičnini ne obstaja predkupna pravica oziroma, da se v roku iz prvega odstavka prejšnjega člena občina ni izjavila, predloži dokazilo o tem, da je vložil zahtevo za izdajo potrdila, oziroma občini podal ponudbo za odkup nepremičnine. Notar mora pred overitvijo podpisa preveriti, ali je bila zahteva vložena in ali občina res ni izdala potrdila oziroma se izjavila v predpisanem roku.

(4) Pogodba, sklenjena v nasprotju z določbami tega zakona o predkupni pravici občine, je nična.

90. člen  
(prodaja nepremičnine)

Občina mora ob prodaji nepremičnine, ki jo je pridobila na podlagi uveljavitve predkupne pravice ali z razlastitvijo, zahtevati od kupca, da se zaveže, da bo v določenem roku zgradil objekt, določen v prostorskem aktu. Če kupec v določenem roku objekta ne izgradi, lahko občina pogodbo razdre. Sankcije za neizvršene pogodbene obveznosti kupec in občina določita v pogodbi.

#### 91. člen (posebnosti)

Občina lahko proda nepremičnino iz prejšnjega člena s sklenitvijo neposredne pogodbe ali jo odda po predpisih o razpolaganju s premoženjem:

1. za gradnjo objektov za potrebe javne uprave, pravosodja, obrambe in državnih rezerv;
2. za gradnjo objektov gospodarske javne infrastrukture in objektov, ki služijo varstvu pred naravnimi in drugimi nesrečami;
3. za gradnjo objektov za potrebe zdravstva, socialnega varstva, šolstva, kulture, znanosti, športa;
4. za gradnjo socialnih in neprofitnih stanovanj;
5. za rekonstrukcijo poškodovanih, dotrajanih ali porušeni objektov iz prve do četrte točke tega člena ter za prenovo območij iz 133. člena tega zakona;
6. za zemljišča, ki so potrebna za smotrno izkoriščanje ali zaokrožitev gradbenih parcel, na katerih so obstoječi objekti.

### **Tretji razdelek: RAZLASTITEV IN OMEJITVE LASTNINSKE PRAVICE**

#### **1. Splošna določba**

##### 92. člen (dopustnost razlastitve in omejitev lastninske pravice)

(1) Lastninska pravica na nepremičnini se lahko odvzame proti odškodnini ali nadomestilu v naravi (v nadaljnjem besedilu: razlastitev) ali omeji s pravico uporabe za določen čas, kakor tudi obremeni z začasno ali trajno služnostjo.

(2) Razlastitev ter omejitve ali obremenitve lastninske pravice je dopustna le v javno korist in pod pogojem, da je za doseg javne koristi nujno potrebna in da je javna korist razlastitvenega namena v sorazmerju s posegom v zasebno lastnino.

(3) Razlastitev ter omejitve ali obremenitve lastninske pravice iz prvega odstavka tega člena ni dopustna, če država oziroma občina razpolaga z drugo ustrežno nepremičnino za doseg istega namena.

#### **2. Razlastitev**

##### 93. člen (namen razlastitve - javna korist)

(1) Ob pogojih iz 92. člena tega zakona se nepremičnina lahko razlasti za naslednje namene:

1. za gradnjo ali prevzem objektov oziroma zemljišč gospodarske javne infrastrukture;
2. za gradnjo ali prevzem objektov oziroma zemljišč za potrebe obrambe države, državnih rezerv, varnosti državljanov in njihovega premoženja ter varstva pred naravnimi in drugimi nesrečami;

3. za rekonstrukcije in rušitve po predpisih o graditvi objektov na objektih iz prvih dveh točk tega odstavka.

(2) Ob pogojih iz 92. člena tega zakona se nepremičnina lahko razlasti tudi za naslednje namene:

1. za gradnjo ali prevzem objektov oziroma zemljišč za potrebe izvajanja javnih služb na področju zdravstva, vzgoje, šolstva, kulture, znanosti in raziskovanja ter socialnega varstva;
2. za gradnjo socialnih in neprofitnih stanovanj;
3. za rekonstrukcije in rušitve po predpisih o graditvi objektov na objektih iz prvih dveh točk tega odstavka.

(3) Šteje se, da je javna korist za nepremičnine iz prvega odstavka tega člena izkazana, če so predvidene v državnem oziroma občinskem lokacijskem načrtu. V primerih iz 3. točke prvega odstavka tega člena se šteje, da je javna korist izkazana tudi, kadar je načrtovana rekonstrukcija oziroma rušitev v skladu s prostorskim redom občine.

(4) V primerih iz drugega odstavka tega člena mora vlada oziroma občinski svet poleg pogojev iz prejšnjega odstavka s sklepom tudi ugotoviti, da je gradnja oziroma rekonstrukcija predvidena v javno korist.

(5) Ne glede na določbe tega člena, se nepremičnine lahko razlastijo za namene, ki jih določajo drugi zakoni. V tem primeru se za postopek razlastitve in omejitve lastninske pravice ter za odškodnino uporabljajo določbe tega zakona, če zakon ne določa drugače.

#### 94. člen

(razlastitveni upravičenec in razlastitveni zavezanec)

(1) Razlastitveni upravičenec je država, če se razlastitev izvaja za namene gradnje iz 93. člena tega zakona iz državne pristojnosti ter na podlagi državnega lokacijskega načrta ali lokacijskega načrta iz 16. člena tega zakona, oziroma občina, če se razlastitev izvaja za namene gradnje iz 93. člena tega zakona iz občinske pristojnosti ter na podlagi občinskega lokacijskega načrta ali prostorskega reda občine.

(2) Razlastitveni zavezanec je fizična ali pravna oseba, ki ima v lasti nepremičnino, ki je predmet razlastitve. Razlastitveni zavezanec je lahko tudi oseba javnega prava, razen države.

(3) Če je razlastitveni zavezanec občina ali druga oseba javnega prava in se nepremičnina uporablja za javne namene, se pri razlastitvi tehta javna korist, ki se zasleduje z razlastitvijo, in javna korist, ki se zagotavlja z uporabo nepremičnine pred razlastitvijo.

(4) Če je oseba, vpisana v zemljiški knjigi kot lastnik nepremičnine, sklenila pravni posel, na podlagi katerega se lahko kot lastnik vpiše druga oseba, ima položaj stranke v razlastitvenem postopku tudi oseba, ki se lahko vpiše v zemljiško knjigo kot lastnik, če le-ta do konca razlastitvenega postopka na prvi stopnji predloži kot dokaz listino o lastninski pravici, sposobno za vpis v zemljiško knjigo. Razlastitveni organ je dolžan prizadetega na to opozoriti.

(5) Če nastane spor o tem, kdo je razlastitveni zavezanec, imajo vse sprte osebe pravico nastopati v razlastitvenem postopku kot stranke.

#### **Razlastitveni postopek**

#### 95. člen

( uvedba postopka in rok za vložitev zahteve)

(1) Postopek za razlastitev se začne z vložitvijo zahteve razlastitvenega upravičenca.

(2) Razlastitveni upravičenec mora vložiti zahtevo za razlastitev najkasneje v roku štirih let po uveljavitvi prostorskega akta iz tretjega odstavka 93. člena tega zakona, ki je podlaga za razlastitev.

#### 96. člen (pristojnost)

O zahtevah za razlastitev odločajo v upravnem postopku na prvi stopnji upravne enote (v nadaljnjem besedilu tega razdelka: upravni organ) ter na drugi stopnji ministrstvo za prostor, razen če je z drugim zakonom določena drugačna ureditev.

#### 97. člen (ponudba)

(1) Razlastitveni upravičenec sme vložiti predlog za razlastitev, če v roku 30 dni po vročitvi ponudbe za odkup lastniku nepremičnine ni uspel pridobiti nepremičnine s sklenitvijo pogodbe.

(2) V primeru, da vročitve ponudbe za odkup nepremičnine ni mogoče opraviti, ker prebivališče lastnika nepremičnine ni znano in ta tudi nima zastopnika, se ponudba vroči skrbniku za posebni primer, ki se ga postavi na podlagi predpisov, ki določajo pogoje in postopek postavitve skrbnika za posebne primere, kadar je potrebno, da nekdo za premoženje skrbi, pa tudi v drugih primerih, kadar je to potrebno za varstvo pravic in koristi posameznika.

#### 98. člen (sestavine zahteve)

(1) Zahtevi za razlastitev je potrebno priložiti:

1. seznam nepremičnin, predlaganih za razlastitev z njihovimi podatki iz zemljiškega katastra oziroma katastra stavb in zemljiške knjige;
2. izvleček iz ustreznega prostorskega akta iz tretjega odstavka 93. člena tega zakona, ki je podlaga razlastitvi;
3. razlastitveni elaborat z utemeljitvijo javne koristi in obrazložitvijo njene pravne podlage;
4. roke izvajanja del, zaradi katerih je predlagana razlastitev;
5. ponudbo iz prejšnjega člena.

(2) V razlastitvenem elaboratu iz 3. točke prejšnjega odstavka mora biti natančno določen obseg nepremičnin, glede katerih je predlagana razlastitev, pri čemer območje predlagane razlastitve ne sme presegati meje, določene z lokacijskim načrtom. Če je za izvedbo razlastitve potrebna parcelacija nepremičnine, mora razlastitveni elaborat vsebovati tudi načrt parcelacije oziroma natančen opis predvidene parcelacije.

#### 99. člen (prevzem preostalih nepremičnin)

(1) Če razlastitveni zavezanec v postopku razlastitve ugotovi, da bi z razlastitvijo dela njegovih nepremičnin zanj izgubila gospodarski pomen tudi lastninska pravica na ostalem delu njegovih nepremičnin, lahko zahteva, da razlastitveni upravičenec prevzame v last tudi te nepremičnine.

(2) Razlastitveni zavezanec vloži zahtevo iz prejšnjega odstavka pri upravnem organu, ki vodi postopek razlastitve. O zahtevi mora upravni organ odločiti hkrati z odločitvijo o razlastitvi.

#### 100. člen (omejitve pravnega prometa)

(1) V primerih iz prvega odstavka 93. člena tega zakona upravni organ izda o začetku razlastitvenega postopka odločbo, v kateri ugotovi ali je javna korist izkazana in odloči o uvedbi postopka razlastitve. V primerih iz drugega odstavka 93. člena tega zakona upravni organ ugotovi, ali je izpolnjen pogoj iz četrtega odstavka 93. člena in ob izpolnjenem pogoju z odločbo dovoli uvedbo postopka razlastitve. O pritožbi zoper to odločbo odloča ministrstvo za prostor.

(2) Začetek razlastitvenega postopka se zaznamuje v zemljiški knjigi na podlagi odločbe iz prejšnjega odstavka, ki jo upravni organ po uradni dolžnosti pošlje zemljiški knjigi.

(3) Dokler razlastitveni postopek ni pravnomočno končan, ni dopusten promet z nepremičnino ali njeno bistveno spreminjanje, razen prodaje razlastitvenemu upravičencu oziroma prodaje tretji osebi, če se razlastitveni upravičenec s tem strinja. Pravni posel, sklenjen v nasprotju s to določbo, je ničen.

#### 101. člen (pripravljalna dela)

(1) Upravni organ lahko na podlagi predloga razlastitvenega upravičenca z odločbo dovoli izvedbo postopka za ureditev mej, parcelacije, merjenj, raziskav terena in drugih pripravljalnih del na nepremičninah predvidenih za razlastitev.

(2) O pritožbi zoper odločbo iz prejšnjega odstavka odloča ministrstvo za prostor.

(3) V primeru, da upravni organ pravnomočno zavrne zahtevo za razlastitev, geodetska uprava na zahtevo razlastitvenega zavezanca odpravi odločbo o parcelaciji, predlagatelj razlastitve pa mora odpraviti vse posledice pripravljalnih del ali pa, če to ni mogoče, izplačati razlastitvenemu zavezancu odškodnino za vso dejansko škodo.

(4) Odškodnino iz prejšnjega odstavka odmeri na predlog razlastitvenega zavezanca sodišče v nepravdnem postopku.

(5) Lastnik nepremičnin oziroma njihov uporabnik mora dovoliti dostop na svoje nepremičnine osebam, ki se izkažejo z ustreznim pooblastilom razlastitvenega upravičenca na podlagi pogodb za izvajanje pripravljalnih del in pravnomočne odločbe iz prvega odstavka tega člena.

(6) O začetku pripravljalnih del izvajalec pripravljalnih del pisno obvesti lastnika oziroma uporabnika nepremičnine najmanj 7 dni pred začetkom izvajanja del.

102. člen  
(odločba o razlastitvi)

(1) Upravni organ odloči o razlastitvi z odločbo po izvedenem ugotovitvenem postopku. Če se zahtevi ugodi ali delno ugodi, morajo biti v odločbi natančno navedene nepremičnine, ki se razlaščajo. Z odločbo se določijo tudi roki, v katerih je dolžan razlastitveni upravičenec pričeti z gradnjo objekta oziroma objektov, zaradi katerih je bila razlastitev predlagana. Upravni organ lahko v odločbi določi rok ali datum za prevzem razlaščene nepremičnine, če se o njem dogovorijo stranke postopka.

(2) O pritožbi zoper odločbo iz prejšnjega odstavka odloča ministrstvo za prostor. Pritožbeni organ o razlastitvenih zadevah odloča prednostno.

103. člen  
(pridobitev lastninske pravice)

(1) Razlastitveni upravičenec pridobi lastninsko pravico na razlaščenih nepremičninah s pravnomočno odločbo o razlastitvi ali na podlagi pravnomočne odločbe oziroma sporazuma iz 106. člena tega zakona, sklenjenega v obliki notarsko overjene listine.

(2) Razlastitveni upravičenec lahko prevzame posest na razlaščeni nepremičnini šele tedaj, ko plača odškodnino iz 106. člena tega zakona oziroma zagotovi razlaščencu posest na nadomestni nepremičnini oziroma po datumu, določenem v odločbi o razlastitvi, kadar ga odločba določa.

104. člen  
(nujni postopek - izvršljivost pred pravnomočnostjo)

(1) V primeru, da se razlastitev zahteva za namene iz prvega in drugega odstavka 93. člena tega zakona, ki terjajo hitro pridobitev nepremičnin, mora biti razlog izbire in potreba uporabe nujnega postopka dodatno obrazložen in utemeljen. Upravni organ odloča o zadevi prednostno, pritožba zoper to odločbo pa ne zadrži prenosa lastninske pravice in pridobitve posesti, razen če drugi zakon to določa drugače.

(2) V primeru iz prejšnjega odstavka upravni organ odloči o odškodnini oziroma nadomestilu, če v okviru razlastitvenega postopka razlastitveni upravičenec in zavezanec skleneta sporazum o odškodnini oziroma nadomestilu, ali napoti stranki na sodišče za odmero odškodnine v nepravdnem postopku, v primeru spora o pravici do odškodnine pa stranke napoti na pravdo.

(3) Glede vsebine in drugih značilnosti sporazuma iz prejšnjega odstavka se smiselno uporabljajo določbe 106. člena tega zakona.

### **Odškodnina in nadomestna nepremičnina**

105. člen  
(odškodnina)

(1) Lastniku pripada za razlaščeno nepremičnino ustrežna odškodnina oziroma enakovredna nadomestna nepremičnina.

(2) Odškodnina obsega vrednost nepremičnine glede na njeno dejansko rabo in stranske stroške, povezane z razlastitvijo, kot so selitveni stroški, izgubljeni dobiček za čas selitve in morebitno zmanjšano vrednost preostale nepremičnine.

(3) Vrednost nepremičnine iz prvega odstavka tega člena ocenjujejo pooblaščenec ocenjevalci vrednosti nepremičnin, sodno zapriseženi cenilci gradbene in kmetijske stroke ter cenilci nepremičnin s certifikatom Agencije Republike Slovenije za pospeševanje prestrukturiranja gospodarstva in spodbujanje prenove podjetij, pri čemer uporabljajo strokovne standarde za področje ocenjevanja nepremičnin. Poleg strokovnih standardov se upoštevajo tudi namembnost zemljišča pred uveljavitvijo prostorskega akta, ki je podlaga za razlastitev, kakor tudi dejansko stanje nepremičnine na dan uvedbe razlastitvenega postopka. Glede površine nepremičnine se upoštevajo podatki zemljiškega katastra oziroma katastra stavb, če ta obstaja in se nanaša na nepremičnino, ki se razlašča.

(4) Odškodnino in stroške, nastale v zvezi z razlastitvenim postopkom, plača razlastitveni upravičenec.

(5) Če razlaščenec noče sprejeti odškodnine, lahko razlastitveni upravičenec izpolni svojo obveznost s položitvijo odškodnine pri sodišču.

#### 106. člen

(sporazum o odškodnini oziroma nadomestilu)

(1) Najkasneje v 15 dneh po pravomočnosti odločbe o razlastitvi upravni organ pozove razlastitvenega upravičenca in razlaščenca, da skleneta sporazum o odškodnini oziroma nadomestilu (v nadaljnjem besedilu: sporazum).

(2) V sporazumu za razlaščeno nepremičnino morajo biti določeni zlasti oblika in višina odškodnine, rok, v katerem je razlastitveni upravičenec dolžan izpolniti svojo odškodninsko obveznost in prevzeti razlaščeno nepremičnino, ali izročiti nadomestno nepremičnino.

(3) Sporazum mora navesti vse podatke potrebne za izpolnitev obveznosti razlastitvenega upravičenca.

(4) Sporazum je lahko podan na zapisnik pri upravnem organu, ki vodi postopek razlastitve. Upravni organ po prejemu sporazuma na zapisnik izda odločbo, v katero vključi vsebino sporazuma. Odločba se lahko izpodbija samo iz razlogov, iz katerih se po zakonu o splošnem upravnem postopku lahko izpodbija poravnava, vendar to ne zadrži izvršitve.

(5) Če je sporazum predložen v obliki notarsko overjene listine ima moč izvršilnega naslova.

(6) Če v dveh mesecih po pozivu iz prvega odstavka ni sklenjen sporazum o odškodnini oziroma nadomestilu, lahko razlastitveni upravičenec ali razlaščenec vložil predlog za odmero odškodnine oziroma določitev nadomestila v nepravdnem postopku na pristojnem sodišču.

#### 107. člen

(nadomestilo v naravi)

(1) V primeru, da se odvzame lastninska pravica na stavbi oziroma delu stavbe, ki ga razlaščenec uporablja kot stanovanje, mora razlastitveni upravičenec zagotoviti

razlaščenca lastninsko pravico na enakovredni stavbi oziroma delu stavbe, razen če razlaščenec zahteva odškodnino v denarju. Smiselno se enaka določila uporabljajo za nepremičnine, ki predstavljajo osnovna sredstva za opravljanje poklicne ali kmetijske dejavnosti razlaščenca.

(2) Ne glede na nadomestilo v naravi ima razlaščenec pravico do povračila stranskih stroškov, ki nastanejo v zvezi z razlastitvijo, kot so selitveni stroški, izgubljeni dobiček za čas selitve in morebitno zmanjšano vrednost preostale nepremičnine.

### **Druge stvarne pravice**

#### 108. člen (druge stvarne pravice)

(1) V odločbi o razlastitvi je potrebno navesti, ali stvarne pravice na nepremičnini in pravice iz najemne oziroma zakupne pogodbe ugasnejo.

(2) Upravni organ po uradni dolžnosti ugotovi imetnike pravic iz prejšnjega odstavka.

(3) Pravice iz prejšnjega odstavka lahko ugasnejo samo, če predlagatelj razlastitve to posebej zahteva. V tem primeru upravni organ ugotovi, ali je ugasnitev pravic nujno potrebna in sorazmerna z javno koristjo, ki se zasleduje z razlastitvijo. Imetniki pravic imajo položaj stranke v postopku.

(4) Za postopek določitve odškodnine oziroma nadomestila za odvzete stvarne in obligacijske pravice se uporabljajo določbe, ki veljajo za določitev odškodnine oziroma nadomestila za razlaščeno nepremičnino.

(5) V primeru, da je na razlaščeni nepremičnini ustanovljena hipoteka, prevzame razlastitveni upravičenec subsidiarno odgovornost za zavarovano terjatev.

(6) V primeru, da se odvzame stvarna pravica, ki zagotavlja imetniku stanovanje ali prekine trajno najemno stanovanjsko razmerje, je dolžan razlastitveni upravičenec zagotoviti prizadetemu enakovredno pravico. Za enakovredno pravico se šteje istovrstna pravica na enakovredni stavbi oziroma stanovanju pod enakovrednimi pogoji, kot so najemnina, razlogi razveze in podobno, tako da je prizadetemu zagotovljen enak dejanski in pravni položaj. Prizadeti ima tudi pravico do odškodnine za stranske stroške.

(7) Prizadeti iz prejšnjega odstavka se lahko odloči za določitev odškodnine namesto zagotovitve enakovredne pravice.

### **3. Omejitev lastninske pravice**

#### 109. člen (začasna uporaba)

(1) Za namene iz 93. in 133. člena tega zakona, se lastninska pravica na nepremičnini lahko omeji s pravico uporabe za določen čas (v nadaljnjem besedilu: začasna uporaba).

(2) Za ustanovitev pravice začasne uporabe se uporabljajo določbe tega zakona, ki veljajo za razlastitev.

#### 110. člen (služnost v javno korist)

(1) Lastninska pravica na nepremičnini se lahko začasno ali trajno obremeni s služnostjo v javno korist (v nadaljnjem besedilu: služnost).

(2) S služnostjo se lastninska pravica na nepremičnini lahko omeji, če je to nujno potrebno za postavitev omrežij in objektov gospodarske javne infrastrukture in njihovo nemoteno delovanje. Ustanovitev služnosti lahko predlaga država, občina oziroma izvajalec javne službe.

(3) Če tako določa poseben zakon, se lahko služnost ustanovi tudi za postavitev in nemoteno delovanje omrežij in objektov druge javne infrastrukture. V tem primeru je upravičenec investitor javne infrastrukture.

(4) Pred vložitvijo zahteve za ustanovitev služnosti mora upravičenec ponuditi lastniku sklenitev pogodbe o ustanovitvi služnosti.

(5) Zahtevi za obremenitev nepremičnine s služnostjo ali začasno pravico uporabe v javno korist je potrebno priložiti:

1. podatke o nepremičnini iz zemljiškega katastra oziroma katastra stavb;
2. izpisek iz zemljiške knjige;
3. izvleček iz lokacijskega načrta oziroma iz prostorskega reda občine, če se služnost ustanavlja na njegovi podlagi;
4. obrazložitev javne koristi;
5. opredelitev trajanja in načina služnosti oziroma začasne pravice uporabe;
6. ponudbo za sklenitev pogodbe o služnosti ali začasni uporabi iz četrtega odstavka tega člena.

(6) O zahtevi za ustanovitev služnosti odloči upravni organ z odločbo. O pritožbi zoper to odločbo odloča ministrstvo za prostor, razen če je z drugim zakonom določeno drugače.

(7) Glede ugotavljanja dopustnosti ustanovitve služnosti po tem členu in glede drugih vprašanj, ki niso posebej urejena, se smiselno uporabljajo določbe tega zakona o razlastitvi.

(8) V primeru ustanovitve služnosti lastniku pripada odškodnina, ki obsega zmanjšano vrednost nepremičnine ali dejansko škodo in izgubljeni dobiček. O tem odloča sodišče na predlog prizadetega lastnika.

(9) Odločba o ustanovitvi služnosti v javno korist se lahko izvrši, ko postane pravnomočna, razen če upravni organ ugotovi, da gre za nujni primer iz 104. člena tega zakona.

#### **4. Vrnitev nepremičnine, ukinitve služnosti v javno korist ter ukinitve pravice uporabe**

##### **111. člen (pravica do vrnitve)**

(1) Če razlastitveni upravičenec v roku iz prvega odstavka 102. člena tega zakona ne zagotovi začetka gradnje objekta ali objektov, zaradi katerih je bila razlastitev predlagana, lahko razlaščenec zahteva vrnitev nepremičnine pri upravnem organu iz 96. člena tega zakona.

(2) V primeru sklenitve pogodbe o prodaji oziroma nakupu nepremičnine lahko prejšnji lastnik razdre pogodbo pod pogoji, ob katerih je po prejšnjem odstavku možno zahtevati vrnitev razlaščene nepremičnine.

##### **112. člen (vračanje nepremičnine)**

(1) O vrnitvi nepremičnine se lahko razlastitveni upravičenec in razlaščenec sporazumeta, pri čemer se glede obličnosti sporazuma uporabljajo določbe 106. člena tega zakona.

(2) V primeru, da se razlaščenec in razlastitveni upravičenec ne sporazumeta o vrnitvi nepremičnine, odloča o tem upravni organ, ki v primeru, da zahtevi ugodi, odloči tudi o vrnitvi nadomestnih nepremičnin ali plačilu odškodnine z zakonitimi zamudnimi obrestmi. Če je vrednost prej navedenih nepremičnin sporna zaradi povečanja ali zmanjšanja vrednosti, upravni organ napoti stranki na sodišče, ki o plačilu in odmeri odškodnine odloča v nepravdnem postopku.

##### **113. člen (ukinitve služnosti v javno korist in pravice uporabe)**

Če se izkaže, da pravica začasne uporabe iz 109. člena ali služnost v javno korist iz 110. člena tega zakona ni več nujno potrebna za izvedbo namena, zaradi katerega je bila ustanovljena, upravni organ na predlog lastnika oziroma upravičenca to pravico ukine z odločbo.

##### **114. člen (učinek odprave odločbe o razlastitvi)**

Odločba o razlastitvi se na zahtevo razlaščenca odpravi, če razlastitveni upravičenec ne plača ali položi odškodnine oziroma ne zagotovi nadomestne nepremičnine v enem letu po:

1. izdaji odločbe o sporazumno določeni odškodnini oziroma nadomestilu;
2. sklenitvi sporazuma pred notarjem;
3. pravnomočni odločitvi o odmeri odškodnine na sodišču.

## Četrti razdelek: KOMASACIJA

### 115. člen (namen komasacije)

(1) Komasaacija se uvede z namenom, da se z novim lastniškim stanjem omogoči racionalno načrtovanje in izvedba z občinskim lokacijskim načrtom predvidene prostorske ureditve.

(2) Komasaacija se uvede na podlagi sprejetega programa priprave lokacijskega načrta.

### 116. člen (uvedba komasacije)

(1) Komasaacija se uvede, če to predlagajo lastniki zemljišč na območju lokacijskega načrta (v nadaljnjem besedilu: komasacijsko območje), ki imajo v lasti najmanj 67% površine zemljišč na predvidenem komasacijskem območju. Vsa zemljišča na območju predvidenega lokacijskega načrta se vključijo v komasacijski sklad.

(2) Predlogu za uvedbo komasacije je potrebno priložiti:

1. seznam parcel z njihovimi površinami na komasacijskem območju in seznam njihovih lastnikov oziroma imetnikov drugih stvarnih pravic. Če je v komasacijsko območje vključen le del parcele je potrebno to v predlogu posebej navesti ter v predlog vpisati površino tistega dela parcele, ki leži v predlaganem komasacijskem območju;
2. podatke o izvajalcu komasacije;
3. navedbo geodetskega podjetja, ki bo izvajalo tehnične naloge v zvezi s komasacijo;
4. finančno konstrukcijo pokrivanja stroškov komasacije.

(3) Izvajalec komasacije je pravna oseba, ki prevzame odgovornost, da po naročilu udeležencev komasacije organizira komasacijo in skrbi za njeno finančno izvedbo.

(4) Za postopek komasacije se uporabljajo predpisi o splošnem upravnem postopku, kolikor ta zakon ne določa drugače.

### 117. člen (sklep o uvedbi komasacije)

(1) Komasaacijo uvede za urejanje prostora pristojni občinski upravni organ (v nadaljnjem besedilu: občinski upravni organ) s sklepom. Zoper sklep je dovoljena pritožba, o kateri odloča župan.

(2) Sklep se vroči vsem strankam v komasacijskem postopku in pristojni geodetski upravi ter objavi na krajevno običajen način.

(3) Z izdajo sklepa o uvedbi komasacijskega postopka so na komasacijskem območju prepovedane gradnje, prepovedan promet z zemljišči, razen prodaje občini ali drugemu udeležencu komasacije, kakor tudi parcelacija, ki ni povezana z izvedbo komasacije. Prodaja zemljišč na komasacijskem območju in z njo povezana parcelacija je dopustna tudi tretjim osebam, če se s tem strinjajo vsi udeleženci komasacije.

(4) Ne glede na prepovedi iz tretjega odstavka so na komasacijskem območju dovoljena dela iz drugega odstavka 83. člena tega zakona oziroma parcelacija obodnih parcel komasacijskega območja.

118. člen  
(udeleženci komasacijskega postopka)

(1) Udeleženci v komasacijskem postopku so lastniki zemljišč in osebe, ki izkažejo, da imajo na podlagi pravnega posla pravico vpisati se v zemljiško knjigo kot lastniki.

(2) Komasacijskega postopka se imajo pravico udeleževati tudi imetniki drugih stvarnih pravic na zemljiščih in osebe, ki izkažejo, da imajo na podlagi pravnega posla pravico vpisati se v zemljiško knjigo kot imetniki stvarnih pravic.

119. člen  
(strokovna komisija)

Komasacijski postopek vodi strokovna komisija, ki jo imenuje občinski upravni organ. Komisijo sestavljajo najmanj trije člani, strokovnjaki s pravnega, urbanističnega in geodetskega področja.

120. člen  
(komasacijski odbor)

(1) Udeleženci komasacijskega postopka izmed sebe izvolijo komasacijski odbor, ki zastopa njihove interese, pripravlja predloge in sodeluje pri pripravi predloga elaboratov v komasacijskem postopku.

(2) Če udeleženci komasacijskega postopka ne izvolijo komasacijskega odbora, komisija obravnava samo predloge in mnenja, ki jih podpiše več kot 30 odstotkov lastnikov zemljišč na komasacijskem območju in imajo v lasti najmanj 50 odstotkov površine zemljišč na tem območju.

121. člen  
(ureditev mej)

(1) Če meje obodnih parcel komasacijskega območja niso dokončne ali so v komasacijsko območje vključeni le deli parcel, se po uvedbi komasacijskega postopka najprej uvede postopek za ureditev mej oziroma opravi parcelacija.

(2) Postopek ureditve mej in parcelacija se uvede na podlagi odločbe o dovolitvi pripravljanih del, ki jo izda občinski upravni organ.

(3) Komasacijski postopek se prekine do ureditve mej oziroma določitve mej v postopku parcelacije s pravnomočno upravno ali sodno odločbo.

122. člen  
(elaborat obstoječega stanja)

(1) Geodetsko podjetje po uvedbi komasacije oziroma po ureditvi mej izdela elaborat obstoječega stanja komasacijskega območja, ki vsebuje prikaz parcel, njihovih površin in vrednosti v skladu s 121. členom tega zakona. Glede površin parcel se upoštevajo podatki zemljiškega katastra.

(2) Izdelava elaborata iz prejšnjega odstavka je geodetska storitev v skladu z zakonom, ki ureja geodetsko službo.

(3) Elaborat iz prvega odstavka tega zakona se razgrne za najmanj 15 dni na sedežu občine. Sklep o razgrnitvi se objavi na krajevno običajen način. Če udeleženci v tem roku ne uveljavljajo ugovorov glede obstoječih mej parcel, ne morejo izpodbijati odločbe o komasaciji iz tega razloga. Udeleženec, ki ima ugovore glede parcelnih mej, kot so prikazane v elaboratu, lahko v času razgrnitve elaborata poda ugovor in vloži zahtevo za ureditev meje po zakonu, ki ureja zemljiški kataster. Če tega ne stori oziroma če kasneje umakne zahtevo ali predlog za ureditev meje pred sodiščem, se šteje, da ugovora ni uveljavljal.

(4) V primeru iz prejšnjega odstavka se postopek komasacije prekine do pravnomočne ureditve mej.

#### 123. člen

(predlog nove razdelitve zemljišč)

(1) Na pobudo strokovne komisije pripravi geodetsko podjetje v sodelovanju z izdelovalcem lokacijskega načrta in komasacijskim odborom predlog elaborata nove razdelitve zemljišč.

(2) Predlog elaborata nove razdelitve zemljišč pristojni občinski upravni organ javno razgrne in obravnava v okviru javne razgrnitve predloga lokacijskega načrta za obravnavano območje, v skladu z 31. členom tega zakona. Na podlagi pripomb, danih med javno razgrnitvijo, pripravi geodetsko podjetje, v sodelovanju z občinskim upravnim organom in s komasacijskim odborom, elaborat nove razdelitve zemljišč.

#### 124. člen

(merila za novo razdelitev zemljišč)

(1) Pri razdelitvi zemljišč iz komasacijskega sklada se upoštevajo naslednja merila:

1. vsak udeleženec komasacije dobi čimbolj zaokroženo zemljišče;
2. zemljišča se delijo tako, da je nova razdelitev zemljišč v skladu s predlogom prostorske ureditve obravnavanega območja;
3. vsak udeleženec komasacije dobi zemljišče, katerega vrednost je v razmerju do preostanka komasacijskega sklada po izločitvi zemljišč iz prve točke tega odstavka čimbolj enaka vrednosti vloženega zemljišča v razmerju do komasacijske mase.

(2) Če so na zemljiščih zgrajeni objekti, se parcele ne smejo oblikovati tako, da bi objekt segal na območje dveh ali več parcel. Lastnik parcele, na kateri stoji objekt, mora dobiti iz komasacijskega sklada isto ali novo parcelo, na kateri stoji ta objekt.

#### 125. člen

(odločba o novi razdelitvi zemljišč)

(1) Odločbo o novi razdelitvi zemljišč izda občinski upravni organ.

(2) Z odločbo o novi razdelitvi zemljišč se:

1. določijo nove parcele z mejami, opredeljenimi z zemljiško-katastrskimi točkami in podatki o njihovih lastnikih;
2. odloči o pripombah in predlogih, danih med javno razgrnitvijo elaborata v komasacijskem postopku;

3. določijo denarne odškodnine, poračun vrednosti zemljišča v skladu s 127. členom tega zakona in nove služnosti.

(3) Služnosti in realna bremena na zemljiščih komasacijskega območja z dnem izdaje odločbe o novi razdelitvi zemljišč ugasnejo, ustanovijo pa se lahko nove, če je to potrebno za normalno rabo zemljišč. Ugasne tudi hipoteka in se vpiše na novem zemljišču, ki ga je dolжник pridobil iz komasacijskega sklada.

(4) Zoper odločbo o novi razdelitvi zemljišč je dovoljena pritožba, o kateri odloča župan.

126. člen  
(posamične odločbe in vpisi)

(1) V primeru velikega števila udeležencev se lahko posameznemu komasacijskemu udeležencu vroči le tisti del odločbe, ki se nanaša nanj.

(2) Po vročitvi odločbe o novi razdelitvi zemljišč udeleženci komasacije prevzamejo posest na novih parcelah v skladu z odločbo.

(3) Lastninska pravica na novih parcelah se pridobi z vpisom v zemljiško knjigo. Vpis v zemljiško knjigo mora predlagati izvajalec komasacije najkasneje v 30 dneh po izvedbi komasacije.

127. člen  
(poračun vrednosti)

(1) Lastnik, ki je iz komasacijskega sklada prejel zemljišče, ki ima večjo vrednost od tistega, ki ga je vložil, mora razliko plačati v denarju.

(2) Lastniku, ki je iz komasacijskega sklada prejel zemljišče manjše vrednosti, kot ga je vložil v komasacijski sklad, se razlika plača v denarju iz sredstev iz prejšnjega odstavka.

(3) Poračun vrednosti iz prejšnjih dveh odstavkov izvede izvajalec komasacije iz tretjega odstavka 116. člena tega zakona.

128. člen  
(oprostitev plačila davka)

Promet z zemljišči v okviru izvedbe komasacije je prost plačila davka na promet z nepremičninami.

129. člen  
(financiranje)

(1) Sredstva za komasacijo zagotavljajo predlagatelji komasacije, razen če s pogodbo o izvedbi komasaciji ni določeno drugače.

(2) Z odločbo iz 125. člena tega zakona se ugotovijo skupni stroški komasacije in del stroškov, ki ga krijejo lastniki nepremičnin na komasacijskem območju. Lastnikom, ki še

niso prostovoljno zagotovili sredstev za izvedbo komasacije, se z odločbo naloži, da krijejo nepokrite stroške komasacije v sorazmerju s površino zemljišča, ki so ga dobili iz komasacijskega sklada.

(3) Pogodbe za izvedbo komasacije sklepa izvajalec komasacije. Izvajalcu komasacije pripada plačilo v skladu s pogodbo, ki jo sklene z udeleženci, ki so predlagali komasacijo. Plačilo se vračuna v stroške komasacije.

130. člen  
(vpis v zemljiški kataster)

(1) Po pravnomočnosti odločbe o novi razdelitvi zemljišč geodetska uprava vpiše na zahtevo občinskega upravnega organa nove parcele z novimi mejami v zemljiški kataster.

(2) V primeru ugotovitve nezakonitosti odločbe iz prejšnjega odstavka, v obnovljenem postopku ali v upravnem sporu, občinski upravni organ oziroma sodišče odmeri dodatne odškodnine in dodatne obveznosti plačila stroškov, ne more pa odpraviti odločbe in vzpostaviti prejšnjega parcelnega stanja.

131. člen  
(pogodbena komasacija)

(1) Vsi lastniki parcel na določenem območju znotraj območja poselitve lahko sklenejo pogodbo o komasaciji.

(2) Pogodba o komasaciji mora vsebovati načrt novih parcel.

(3) Za izvedbo pogodbene komasacije morajo lastniki pridobiti komasacijsko dovoljenje, o katerem odloča občinski upravni organ. Zoper odločbo je dovoljena pritožba, o kateri odloča župan. Komasacijsko dovoljenje se izda, če je predvideno novo parcelno stanje v skladu s prostorskimi akti in drugimi predpisi.

132. člen  
(podzakonski predpis)

Minister za prostor izda podrobnejši predpis o izvedbi komasacije.

### **Peti razdelek: UKREPI PRI PRENOVI**

133. člen  
(obveznosti na območju prenove)

(1) Lastniki nepremičnin na območju prenove so obvezani izvesti spremembe na svojih nepremičninah v skladu z lokacijskim načrtom, izdelanim za to območje po določbah tega zakona.

(2) Občina in lastniki nepremičnin na območju prenove se dogovorijo za soudeležbo pri izvedbi sprememb na nepremičninah, kar se uredi s pogodbo.

(3) Če se prenova financira z javnimi sredstvi, lahko občina v času trajanja prenove začasno omeji pravico uporabe nepremičnine. S pogodbo med lastnikom in občino se določi odškodnina lastniku zaradi motenja uporabe nepremičnine, lahko pa tudi višino in

način povrnitve vloženih občinskih sredstev v prenovu njegove nepremičnine. V primeru, da je lastniku nepremičnina osnovni vir dohodka, mu mora občina povrniti izpad dohodka, ki nastane z omejitvijo pravice uporabe, kakor tudi njemu in njegovemu gospodinjstvu zagotoviti primerno začasno bivališče, če nepremičnino koristi za bivanje in je z začasno omejitvijo pravice uporabe nepremičnine onemogočeno bivanje v taki nepremičnini.

134. člen  
(nove dejavnosti na območju prenove)

Če na območjih oziroma v objektih, ki so pomembni z vidika ohranjanja naravnih vrednot in kulturne dediščine, ni primerno ohranjati obstoječih dejavnosti, jim je treba s prenovo omogočiti druge dejavnosti, ki upoštevajo naravne vrednote in kulturno dediščino.

**Četrty del: OPREMLJANJE ZEMLJIŠČ ZA GRADNJO**

135. člen  
(namen opremljanja)

(1) Opremljanje zemljišč za gradnjo (v nadaljnjem besedilu: opremljanje zemljišč) je gradnja komunalne infrastrukture, ki je potrebna, da se lahko prostorske ureditve oziroma objekti, načrtovani s prostorskim redom občine oziroma občinskim lokacijskim načrtom izvedejo in služijo svojemu namenu.

(2) Šteje se, da je zemljišče komunalno opremljeno, ko je komunalna infrastruktura, ki zagotavlja najmanj oskrbo s pitno vodo in energijo, odvajanje odplak in odstranjevanje odpadkov ter dostop na javno cesto, zgrajena in predana v upravljanje izvajalcu javne službe.

136. člen  
(obveznost izgradnje komunalne infrastrukture)

Občina s prostorskim redom občine oziroma z občinskim lokacijskim načrtom določi katere objekte oziroma omrežja iz prejšnjega člena je treba zgraditi na posameznih ureditvenih območjih.

137. člen  
(uporaba komunalne infrastrukture)

(1) Komunalna infrastruktura je lahko v javni ali zasebni lasti, razen grajenega javnega dobra, ki ne more biti v zasebni lasti.

(2) Komunalna infrastruktura v zasebni lasti so objekti, ki so po namenu in tehničnih značilnosti enaki javni infrastrukturi, vendar so v lasti posameznih fizičnih in pravnih oseb in namenjeni njihovi rabi.

(3) Grajeno javno dobro je namenjeno splošni rabi in ga lahko koristi vsak. Grajeno javno dobro se lahko odda za posebno rabo samo na podlagi javnega razpisa, izvedenega po predpisih o javnih naročilih, pri čemer posebna raba ne sme ovirati splošne rabe.

(4) Status grajenega javnega dobra se pridobi oziroma odvzame z odločbo v skladu z zakonom, ki ureja graditev objektov.

138. člen  
(zagotavljanje opremljanja zemljišč)

(1) Gradnjo komunalne infrastrukture zagotavlja občina.

(2) Gradnjo komunalne infrastrukture, ki s prostorskim aktom ni namenjena javni rabi ter gradnjo priključkov na objekte in omrežja komunalne infrastrukture zagotavlja investitor oziroma lastnik objekta, ki ga priključuje.

(3) Gradnjo objektov in omrežij komunalne infrastrukture lahko občina s pogodbo odda fizični ali pravni osebi.

139. člen  
(program opremljanja)

(1) Zemljišča se s komunalno infrastrukturo opremljajo na podlagi programa opremljanja.

(2) Program opremljanja se pripravi na podlagi prostorskega reda občine oziroma občinskega lokacijskega načrta. Če se program opremljanja pripravi na podlagi občinskega lokacijskega načrta, je program opremljanja sestavina priloga k temu načrtu.

(3) Program opremljanja oziroma njegove dopolnitve pripravi pristojni organ občinske uprave.

140. člen  
(vsebina programa opremljanja)

(1) S programom opremljanja se uskladi gradnja objektov in omrežij komunalne infrastrukture, podrobneje določijo roki gradnje komunalne infrastrukture s pogoji priključevanja nanjo ter določijo tehnični pogoji opremljanja in finančna konstrukcija opremljanja.

(2) Program opremljanja določi tudi način izbora izvajalca gradnje komunalne infrastrukture ter z njo povezanih drugih ureditev v skladu z zakonom o javnih naročilih.

(3) Vlada na predlog ministra za prostor podrobneje določi vsebino programa opremljanja.

141. člen  
(sprejem programa opremljanja)

Program opremljanja sprejme ali zavrne pristojni organ občine. Program lahko zavrne le, če ni v skladu s predpisi oziroma če stroški niso prikazani realno.

142. člen  
(financiranje komunalne infrastrukture)

Komunalna infrastruktura se financira iz proračuna občine, iz sredstev fizičnih in pravnih oseb, ki sklenejo pogodbo o opremljanju in iz drugih virov.

143. člen

## (komunalni prispevek)

(1) Komunalni prispevek je plačilo dela stroškov opremljanja zemljišč z lokalno komunalno infrastrukturo, ki ga zavezanec za plačilo komunalnega prispevka plača občini.

(2) Komunalni prispevek se določi na podlagi programa opremljanja glede na stopnjo opremljenosti zemljišč s komunalno infrastrukturo in drugo infrastrukturo ter glede na priključno moč in zmogljivost komunalne infrastrukture v poselitvenih območjih. S plačilom komunalnega prispevka občina jamči zavezancu, da mu je omogočen priključek na lokalno komunalno infrastrukturo oziroma, da bo ta v določenem roku in obsegu, kot to določa program opremljanja, zgrajena in bo nanjo lahko svoj objekt priključil.

(3) Komunalni prispevek odmeri pristojni organ občinske uprave z odločbo. Zoper odločbo je dovoljena pritožba, o kateri odloča župan.

## 144. člen

## (zavezanec za komunalni prispevek)

Zavezanec za plačilo komunalnega prispevka je investitor oziroma lastnik objekta, ki se na novo priključuje na objekte in omrežja lokalne komunalne infrastrukture, ali ki povečuje priključno moč obstoječih priključkov.

## 145. člen

## (pogodba)

Ob plačilu komunalnega prispevka ima zavezanec iz prejšnjega člena pravico zahtevati sklenitev pogodbe z občino o medsebojnih obveznostih v zvezi s priključevanjem objekta na lokalno komunalno infrastrukturo. Pogodba vsebuje zlasti rok za priključitev objekta na lokalno komunalno infrastrukturo in tehnične pogoje priključevanja.

## 146. člen

## (cena komunalno opremljenega zemljišča)

(1) Cena komunalno opremljenega zemljišča se določi na podlagi tržne vrednosti zemljišča, ugotovljene po kriteriju dejanske rabe, in stroškov gradnje komunalne infrastrukture po programu opremljanja.

(2) Minister za prostor določi merila za oblikovanje cene komunalno opremljenega zemljišča ter za odmero komunalnega prispevka.

(3) Občina lahko v skladu s predpisom iz prejšnjega odstavka določi podrobnejša merila za odmero komunalnega prispevka.

**Peti del: SISTEM ZBIK PROSTORSKIH PODATKOV  
IN POROČILO O STANJU NA PODROČJU UREJANJA PROSTORA**

## 147. člen

## (sistem zbirk prostorskih podatkov)

(1) Za potrebe spremljanja stanja na področju urejanja prostora vodijo država in občine sistem zbirk prostorskih podatkov.

(2) Sistem zbirk prostorskih podatkov vsebuje zbirke podatkov iz tega zakona in druge zbirke podatkov v zvezi z urejanjem prostora, ki jih določi zakon ali odlok lokalne skupnosti.

(3) Sistem zbirk podatkov temelji na medsebojno primerljivih in povezljivih zbirkah geodetskih, evidenčnih in drugih podatkov, usklajenih s statističnimi zbirkami podatkov.

(4) Minister za prostor predpiše podrobnejša navodila o vsebini in načinu vodenja sistema zbirk podatkov, o povezljivosti podatkov in o pogojih za računalniški dostop do zbirk podatkov ter o izdajanju podatkov iz njih.

#### 148. člen (obveznosti nosilcev urejanja prostora)

Nosilci urejanja prostora so dolžni med seboj izmenjavati podatke in ministrstvu za prostor oziroma organom v njegovi sestavi posredovati njihove akte in druge predpise s predpisanimi podatki, ki se nanašajo na urejanje prostora, v predpisani obliki, pri čemer mora biti zagotovljena sledljivost sprememb podatkov, ki se v zbirkah iz tega zakona medsebojno povezujejo.

#### 149. člen (zbirka pravnih režimov)

(1) Zbirka pravnih režimov prikazuje prostorske akte in podatke iz drugih aktov, ki predpisujejo ureditve, ukrepe in omejitve v prostoru.

(2) Zbirka pravnih režimov se prikazuje v zemljiškem katastru in je povezljiva s katastrom stavb.

(3) Zbirko pravnih režimov vzpostavi in v sodelovanju z občinami vodi ministrstvo za prostor.

(4) Minister za prostor v soglasju z ministri, v delovna področja katerih sodi vsebina in vodenje zbirke pravnih režimov, podrobneje predpiše vsebino in način vodenja te zbirke, njeno povezljivost in dostop do zbirke.

#### 150. člen (zbirka podatkov o upravnih aktih)

(1) Zbirka podatkov o upravnih aktih vsebuje podatke iz upravnih aktov, ki se nanašajo na gradnje.

(2) Zbirko podatkov iz tega člena vodi ministrstvo za prostor, vnos podatkov vanjo pa izvajajo za izdajo upravnih aktov pristojni upravni organi.

(3) Zbirka podatkov se vodi v zemljiškem katastru in katastru stavb kot gostujoči podatek.

(4) Minister za prostor podrobneje predpiše vsebino in način vodenja zbirke podatkov o upravnih aktih, povezljivost podatkov in dostop do te zbirke.

## 151. člen

(zbirka podatkov o dejanski rabi prostora)

(1) Zbirka podatkov o dejanski rabi so podatki o dejanski rabi prostora po predpisih, ki urejajo evidentiranje nepremičnin, podrobnejši podatki o dejanski rabi, ki se vodijo na podlagi drugih zakonov ter podatki o omrežjih in objektih gospodarske javne infrastrukture.

(2) Minister za prostor podrobneje predpiše vsebino in način vodenja zbirke podatkov o dejanski rabi prostora, povezljivosti podatkov in dostop do zbirke podatkov.

(3) Podrobnejšo delitev dejanske rabe prostora predpišejo resorni ministri v soglasju z ministrom za prostor.

## 152. člen

(podatki o omrežjih in objektih gospodarske javne infrastrukture)

(1) Podatki o omrežjih in objektih gospodarske javne infrastrukture iz prejšnjega člena se vodijo v katastru gospodarske javne infrastrukture na podlagi podatkov o že zgrajenih omrežjih in objektih gospodarske javne infrastrukture in podatkov, ki jih posredujejo investitorji po končani gradnji.

(2) Zbirne podatke o vrstah in legi omrežij in objektov gospodarske javne infrastrukture vodi, v topografski bazi povezljivo z zemljiškim katastrom, za geodetske zadeve pristojni organ na podlagi podatkov, evidentiranih v katastru gospodarske javne infrastrukture. Vsaka sprememba podatkov v katastru gospodarske javne infrastrukture, ki pomeni tudi spremembo podatka v topografski bazi, se evidentira in posreduje za geodetske zadeve pristojnemu organu v roku treh mesecev od njenega nastanka.

(3) Vodenje katastra iz prvega odstavka tega člena zagotavljajo občine in ministrstva, v katerih delovno področje sodijo posamezna omrežja in objekti gospodarske javne infrastrukture.

(4) Če občina ne zagotovi zbirnih podatkov o vrstah ter legi obstoječih omrežij in objektov gospodarske javne infrastrukture iz svoje pristojnosti, na njen račun pridobi te podatke za geodetske zadeve pristojni organ na podlagi posebnega programa, ki ga sprejme vlada.

(5) Meritve za evidentiranje omrežij in objektov gospodarske javne infrastrukture opravlja podjetje, ki ima s pogodbo o zaposlitvi, pogodbo o delu v skladu z obligacijskimi razmerji, preko kooperacije ali na drug zakonit način zagotovljeno sodelovanje odgovornega geodeta.

(6) Za vodenje katastra gospodarske javne infrastrukture se uporabljajo identifikacijske oznake, ki jih določi za geodetske zadeve pristojni organ.

(7) Minister za prostor podrobneje predpiše način vzpostavitve in vodenja katastra gospodarske javne infrastrukture in zbirnih podatkov o omrežjih in objektih gospodarske infrastrukture, povezljivost podatkov in način določanja identifikacijskih oznak.

(8) Vsebino katastra javne gospodarske infrastrukture za posamezne vrste omrežij in objektov gospodarske javne infrastrukture podrobneje predpišejo pristojni ministri v soglasju z ministrom za prostor.

153. člen  
(javnost zbirk podatkov)

(1) Zbirke podatkov, ki niso opremljeni s stopnjo zaupnosti oziroma tega ne omejujejo drugi predpisi, so javne.

(2) Vsakdo ima v skladu z zakonom in proti plačilu takse pravico vpogleda v podatke oziroma pridobiti podatke iz zbirke podatkov, pri čemer državni organi in organi lokalnih skupnosti niso zavezani plačilu takse.

(3) Vpogled v zbirke podatkov se ne evidentira.

(4) V skladu in pod pogoji, ki jih določajo predpisi o evidentiranju nepremičnin, je možen tudi vpogled ali pridobivanje podatkov zemljiškega katastra in katastra stavb, evidence državne meje in registra prostorskih enot, povezanih s podatki iz zbirk podatkov.

154. člen  
(podatki o nepremičninah in lastnikih)

Nosilci urejanja prostora imajo za pripravo prostorskih aktov, za upravne postopke in za vodenje zbirk podatkov pravico vpogleda in pravico pridobitve podatkov iz evidenc o nepremičninah in njihovih lastnikih, vključno z osebnimi podatki, ki se vodijo v zemljiškem katastru, katastru stavb in zemljiški knjigi. Pravica zajema tudi pravico do podatkov iz evidence o državni meji in registru prostorskih enot, vključno z računalniškim dostopom do podatkov.

155. člen  
(poročilo o stanju na področju urejanja prostora)

(1) Vlada državnemu zboru vsake štiri leta predstavi poročilo o stanju na področju urejanja prostora, ki ga pripravi ministrstvo za prostor. Poročilo vsebuje analizo stanja in trendov prostorskega razvoja, analizo izvajanja strategije prostorskega razvoja Slovenije ter drugih državnih in skupnih prostorskih aktov ter predloge za nadaljnji prostorski razvoj države, vključno s predlogi za spremembe in dopolnitve strategije prostorskega razvoja Slovenije ter drugih državnih predpisov v zvezi z urejanjem prostora.

(2) Lokalne skupnosti vsake štiri leta sprejmejo poročilo o stanju na področju urejanja prostora na njihovem območju s smiselno vsebino iz prejšnjega odstavka in ga objavijo na krajevno običajen način.

(3) Vlada na predlog ministra za prostor predpiše vsebino poročila o stanju na področju urejanja prostora ter obvezne minimalne enotne kazalnike na državnem nivoju in lokalnem nivoju ter druge zahteve v zvezi s spremljanjem stanja na področju urejanja prostora.

**Šesti del: OPRAVLJANJE DEJAVNOSTI NA PODROČJU  
PROSTORSKEGA NAČRTOVANJA**

156. člen  
(pogoji za opravljanje dejavnosti prostorskega načrtovanja)

(1) Zaradi zagotavljanja kakovosti in smotrnosti ureditev v prostoru, je opravljanje dejavnosti na področju prostorskega načrtovanja v javnem interesu.

(2) Pri opravljanju dejavnosti na področju prostorskega načrtovanja je potrebno upoštevati zlasti strokovna dognanja in strokovne standarde prostorskega načrtovanja, kulturno ustvarjalni in tehnični vidik oblikovanja prostora ter ohranjanja prostorskih kvalitiet, kakor tudi družbene, ekonomske, okoljske in tehnološke vidike urejanja prostora ter temeljne cilje, določene v 3. členu tega zakona.

(3) Zaradi zagotavljanja javnega interesa in interesa naročnikov ter metodološke enotnosti strokovnega dela so pogoji za prostorsko načrtovanje povezani s pogoji za projektiranje arhitekture in krajinske arhitekture ter z merili za kakovostno opravljanje drugih strokovnih opravil, povezanih s prostorskim načrtovanjem.

#### 157. člen

(predmet prostorskega načrtovanja)

Predmet prostorskega načrtovanja po tem zakonu, ki se opravlja na trgu storitev, je izdelava posameznih sestavin strategije prostorskega razvoja Slovenije oziroma strategije prostorskega razvoja občine, izdelava predlogov regionalne zasnove prostorskega razvoja, urbanistične in krajinske zasnove, prostorskega reda občine ter državnega oziroma občinskega lokacijskega načrta.

#### 158. člen

(pooblaščen prostorski načrtovalec)

(1) Predloge prostorskih aktov iz prejšnjega člena oziroma njihove posamezne sestavine lahko izdeluje posameznik, ki ima pridobljen status pooblaščenega prostorskega načrtovalca in izpolnjuje pogoje iz zakona, ki ureja graditev objektov.

(2) Prostorski načrtovalec ne more opravljati dejavnosti v zvezi z nakupom in posredovanjem nepremičnin.

(3) Posamezne strokovne podlage za prostorske akte lahko izdelujejo tudi ustrezno usposobljene fizične ali pravne osebe.

#### 159. člen

(odgovorni vodja izdelave predloga prostorskega akta)

(1) Pravna oziroma fizična oseba, ki prevzame v izdelavo predlog prostorskega akta, mora pred začetkom izdelave predloga prostorskega akta imenovati odgovornega vodjo izdelave predloga prostorskega akta (v nadaljnjem besedilu: odgovorni vodja).

(2) Odgovorni vodja je lahko posameznik, ki v skladu s predpisi o graditvi objektov izpolnjuje pogoje za pridobitev statusa pooblaščenega prostorskega načrtovalca.

(3) Odgovorni vodja je odgovoren za vsako sestavino predloga prostorskega akta, kakor tudi, da posamezne sestavine prostorske dokumentacije izdelajo ustrezni strokovnjaki.

(4) Odgovorni vodja mora vsako zaključeno sestavino predloga prostorskega akta, ki jo izdelata posameznik iz prejšnjega odstavka, potrditi s svojim podpisom in identifikacijsko številko, s čimer jamči, da je predlog prostorskega akta pripravljen v skladu s predpisi.

160. člen  
(pogoji za tuje pravne in fizične osebe)

(1) Tuje pravne osebe in njihove podružnice v Republiki Sloveniji lahko ob pogoju pravne in dejanske vzajemnosti opravljajo dejavnost prostorskega načrtovanja, če izpolnjujejo tudi pogoje iz 158. člena.

(2) Tuja fizična oseba lahko ob pogoju pravne in dejanske vzajemnosti nastopa kot odgovorni vodja izdelave predloga prostorskega akta, če:

1. izkaže, da v državi, katere državljan je, izpolnjuje pogoje za opravljanje dejavnosti prostorskega načrtovanja,
2. če z ustrežno listino izkaže, da v državi, katere državljan je, ni bila pravnomočno obsojena za kaznivo dejanje zoper premoženje oziroma gospodarstvo na kazen zapora več kot treh mesecev ali da ji v tej isti državi ni bil izrečen varnostni ukrep prepovedi opravljanja poklica, razen če je veljavnost tega ukrepa že potekla in
3. če je v času, ko nastopa kot odgovorni vodja, pri pristojni poklicni zbornici vpisana v imenik pooblaščenih arhitektov.

161. člen  
(občinski urbanist)

(1) Zaradi zagotavljanja strokovnosti in zakonitosti opravljanja nalog urejanja prostora iz 12. člena tega zakona mora imeti občina službo za urejanje prostora oziroma mora zagotoviti sodelovanje najmanj ene osebe, ki izpolnjuje pogoje za pooblaščenega prostorskega načrtovalca po zakonu, ki ureja graditev objektov (v nadaljnjem besedilu: občinski urbanist).

(2) Poleg nalog iz prejšnjega odstavka občinski urbanist opravlja tudi naslednje naloge s področja urejanja prostora:

- skrbi za strokovnost in popolnost gradiv, ki jih obravnava občinski svet,
- svetuje županu v zadevah urejanja prostora,
- koordinira strokovne naloge, ki jih za občino opravljajo pravne in fizične osebe.

(3) Občinski urbanist ne sme v občini, kjer opravlja naloge občinskega urbanista, nastopati kot izdelovalec predlogov prostorskih aktov iz prvega odstavka 158. člena tega zakona in tudi ne izdelovati projektne dokumentacije, na podlagi katere bi se v občini, za katero nastopa kot občinski urbanist, gradili objekti, lahko pa pri takšni gradnji nastopa kot odgovorni nadzornik, če izpolnjuje z zakonom, ki ureja graditev objektov, predpisane pogoje za odgovornega nadzornika.

## **Sedmi del: NADZORSTVO IN KAZENSKE DOLOČBE**

162. člen  
(nadzorstvo)

(1) Nadzorstvo nad izvajanjem določb tega zakona in na njegovi podlagi izdanih predpisov, ki se nanašajo na geodetske storitve (163. člen), opravljajo geodetski inšpektorji inšpektorata v sestavi ministrstva za prostor.

(2) Nadzorstvo nad izvajanjem določb tega zakona in na njegovi podlagi izdanih predpisov, ki se nanašajo na ravnanja prostorskih načrtovalcev (165. in 166. člen), opravljajo gradbeni inšpektorji, ki izpolnjujejo pogoje za pooblaščenega prostorskega načrtovalca.

#### 163. člen

(prekrški v zvezi z geodetskimi storitvami)

(1) Z denarno kaznijo od 300.000 do 3.000.000 tolarjev se kaznuje pravna oseba oziroma samostojni podjetnik posameznik, ki po določbah predpisov o geodetski dejavnosti nastopa kot geodetsko podjetje, če izvaja parcelacijo v nasprotju s parcelacijskim načrtom ali v nasprotju z načrtom novih parcel iz pogodbene komasacije (131. člen tega zakona), kakor tudi, če izdelava parcelacijski načrt v nasprotju s prostorskim redom občine.

(2) Z denarno kaznijo od 90.000 do 500.000 tolarjev se za prekršek kaznuje tudi odgovorna oseba geodetskega podjetja, ki stori dejanje iz prejšnjega odstavka.

#### 164. člen

(prekrški odgovornih oseb javne uprave)

(1) Z denarno kaznijo od 90.000 do 500.000 tolarjev se za prekršek kaznuje odgovorna oseba ministrstva, organa v njegovi sestavi oziroma upravnega organa občine ali druge lokalne skupnosti:

1. če potrdi strategijo prostorskega razvoja občine oziroma prostorski red občine, ki ni v skladu z zahtevami iz tretjega odstavka 69. člena tega zakona,
2. če objavi in izvaja prostorski akt v nasprotju s 70. in 71. členom tega zakona,
3. če izda lokacijsko informacijo v nasprotju s prostorskim aktom (80. člen tega zakona),
4. če ne vodi zbirke podatkov v skladu s tem zakonom in na njegovi podlagi izdanimi predpisi,
5. če ne zagotovi zbirnih podatkov o omrežjih in objektih gospodarske javne infrastrukture.

(2) Z denarno kaznijo od 90.000 do 500.000 tolarjev se za prekršek kaznuje odgovorna oseba občine oziroma odgovorna oseba nosilca javnih pooblastil, če ministrstvu za prostor oziroma organom v njegovi sestavi ne posreduje aktov in drugih predpisov v skladu s 148. členom tega zakona.

(3) Z denarno kaznijo od 90.000 do 500.000 tolarjev se za prekršek kaznuje občinski urbanist, če v občini, kjer dela, nastopa kot izdelovalec predlogov prostorskih aktov ali če izdeluje projektno dokumentacijo, na podlagi katere se v občini, za katero nastopa kot občinski urbanist, gradi objekt (tretji odstavek 161. člena).

#### 165. člen

(prekrški prostorskega načrtovalca)

(1) Z denarno kaznijo od 300.000 do 3.000.000 tolarjev se za prekršek kaznuje pravna oseba, ki po določbah tega zakona nastopa kot prostorski načrtovalec:

1. če kot domača pravna ali fizična oseba opravlja dejavnost prostorskega načrtovanja, pa ne izpolnjuje s tem zakonom predpisanih pogojev (158. člen);
2. če kot tuja pravna oseba ali njena podružnica opravlja dejavnost prostorskega načrtovanja, pa ne izpolnjuje s tem zakonom predpisanih pogojev (prvi odstavek 160. člena)
3. če ne imenuje odgovornega vodje oziroma če za odgovornega vodjo imenuje posameznika, ki ne izpolnjuje pogojev za odgovornega vodjo (159. člen);
4. če za odgovornega vodjo imenuje posameznika, ki je tuja fizična oseba in ne izpolnjuje s tem zakonom predpisanih pogojev (drugi odstavek 160. člena).

(2) Z denarno kaznijo od 300.000 do 1.500.000 tolarjev se za prekršek kaznuje samostojni podjetnik posameznik, ki po določbah tega zakona nastopa kot prostorski načrtovalec in stori katero izmed dejanj iz prejšnjega odstavka.

(3) Z denarno kaznijo od 60.000 do 300.000 tolarjev se za prekršek kaznuje tudi odgovorna oseba prostorskega načrtovalca, ki stori katero izmed dejanj iz prvega odstavka tega člena.

166. člen  
(prekrški odgovornega vodje)

Z denarno kaznijo od 90.000 do 500.000 tolarjev se za prekršek kaznuje posameznik:

1. če nastopa kot odgovorni vodja, pa ne izpolnjuje predpisanih pogojev (159. člen);
2. če kot tuja fizična oseba nastopa kot odgovorni vodja, pa ne izpolnjuje s tem zakonom predpisanih pogojev (160. člen).

**Osmi del: PREHODNE IN KONČNE DOLOČBE**

167. člen  
(podzakonski predpisi)

(1) Vlada sprejme podzakonski predpis iz 14. člena tega zakona v treh mesecih po uveljavitvi tega zakona.

(2) Minister za prostor izda podzakonske predpise iz 18. člena tega zakona v treh mesecih po uveljavitvi tega zakona.

(3) Vlada oziroma minister za prostor sprejme podzakonske predpise iz 80., 132., 140., 146., 147., 149., 150., 151., 152. in 155. člena tega zakona v šestih mesecih po uveljavitvi tega zakona.

168. člen  
(pokrajine)

(1) S konstituiranjem pokrajin le-te prevzamejo načrtovanje prostorskih ureditev in druge naloge urejanja prostora regionalnega pomena, ki bodo v skladu z zakonom v pristojnosti pokrajin.

(2) Dokler pokrajine niso konstituirane, država in občine oziroma njihove interesne zveze skupaj načrtujejo prostorske ureditve regionalnega pomena.

169. člen

## (obveznosti vlade)

(1) Vlada predloži strategijo prostorskega razvoja Slovenije v sprejem Državnemu zboru najpozneje v enem letu po uveljavitvi tega zakona.

(2) Vlada sprejme prostorski red Slovenije najpozneje v enem letu po sprejemu strategije prostorskega razvoja Slovenije.

## 170. člen

## (veljavnost državnih prostorskih aktov)

(1) Do uveljavitve strategije prostorskega razvoja Slovenije ostanejo v veljavi prostorske sestavine dolgoročnega plana Republike Slovenije za obdobje od 1986 leta do leta 2000 in prostorske sestavine srednjeročnega družbenega plana Republike Slovenije za obdobje od 1986 leta do leta 1990 (v nadaljnjem besedilu: prostorski plan Slovenije).

(2) Po uveljavitvi tega zakona ostanejo v veljavi prostorski izvedbeni načrti, sprejeti na podlagi 41. člena in 45.a do 45.j člena zakona o urejanju naselij in drugih posegov v prostor (Uradni list SRS, št. 18/84, 37/85, 29/86 in 26/90 ter Uradni list RS, št. 3/91, 18/93, 47/93, 71/93, 44/97 in 9/2001 - ZPPreb, v nadaljnjem besedilu: ZUN) ter na podlagi zakona o ureditvi določenih vprašanj v zvezi z graditvijo objektov na mejnih prehodih (Uradni list RS, št. 111/2001).

(3) Začeti postopki za spremembe in dopolnitve prostorskega plana Slovenije in začeti postopki za spremembe prostorskih izvedbenih načrtov iz prejšnjih odstavkov se nadaljujejo in končajo po določbah tega zakona, pri čemer se ne upoštevajo določbe o prostorski konferenci.

## 171. člen

## (veljavnost občinskih prostorskih aktov)

(1) Prostorske sestavine občinskega dolgoročnega plana za obdobje od leta 1986 do leta 2000 in prostorske sestavine srednjeročnega družbenega plana za obdobje od 1986 leta do leta 1990 (v nadaljnjem besedilu: prostorske sestavine) veljajo največ tri leta po uveljavitvi strategije prostorskega razvoja Slovenije.

(2) Do uveljavitve strategije prostorskega razvoja Slovenije lahko občine pripravljajo in sprejemajo spremembe in dopolnitve prostorskih sestavin občine v skladu s prostorskim planom Slovenije.

(3) Postopki o pripravi in sprejemu sprememb in dopolnitev prostorskih sestavin, začeti pred uveljavitvijo tega zakona, se nadaljujejo in končajo po določbah tega zakona, pri čemer se ne uporabljajo določbe o prostorski konferenci.

(4) Občine pričnejo s pripravo strategije prostorskega razvoja občine po uveljavitvi strategije prostorskega razvoja Slovenije, s pripravo prostorskega reda občine pa po uveljavitvi prostorskega reda Slovenije v skladu s tem zakonom in ju morajo sprejeti najkasneje v 3 letih po sprejemu strategije prostorskega razvoja Slovenije.

## 172. člen

## (ugotavljanje skladnosti)

(1) Določbe 69., 70. in 71. člena tega zakona se pričnejo uporabljati po sprejemu strategije prostorskega razvoja občine.

(2) Do uveljavitve strategije prostorskega razvoja Slovenije vlada ugotavlja usklajenost osnutka sprememb in dopolnitev prostorskih sestavin z obveznimi izhodišči iz prostorskega plana Slovenije. O morebitni neusklajenosti občino obvesti najkasneje v 45 dneh in ji naloži odpravo ugotovljenih neskladij.

(3) Če občina osnutka prostorskih sestavin ne pošlje vladi oziroma če sprejme neuskajene prostorske sestavine, le te niso podlaga za pripravo izvedbenih aktov in za druge ukrepe po tem zakonu.

#### 173. člen

(veljavnost prostorskih ureditvenih pogojev)

(1) Prostorski ureditveni pogoji iz 25. člena ZUN prenehajo veljati z dnem uveljavitve prostorskega reda občine, najkasneje pa tri leta po uveljavitvi strategije prostorskega razvoja Slovenije.

(2) Določbe prejšnjega odstavka ne veljajo za prostorske ureditvene pogoje iz 16. člena zakona o spremembah in dopolnitvah zakona o urejanju naselij in drugih posegov v prostor (Uradni list RS, št. 18/93 in 47/93, v nadaljnjem besedilu: ZUN-ČG), ki do dne uveljavitve tega zakona še niso sprejeti.

(3) Prostorski ureditveni pogoji iz prejšnjega odstavka, ki do uveljavitve tega zakona niso sprejeti, se sprejmejo kot sestavina prostorskega reda Slovenije.

#### 174. člen

(veljavnost občinskih prostorskih izvedbenih načrtov)

(1) Ob sprejemu prostorskega reda občine občinski svet z odlokom ugotovi, kateri prostorski izvedbeni načrti, sprejeti na podlagi ZUN ter zazidalni načrti, sprejeti na podlagi zakona o urbanističnem planiranju (Uradni list SRS, št. 16/67, 27/72 in 8/78) oziroma njihove posamezne sestavine so bodisi v nasprotju s strategijo prostorskega razvoja občine ali prostorskim redom občine, bodisi so že izvedeni. Če občina ugotovi, da je občinski prostorski izvedbeni načrt že izveden, kakor tudi, da je v celoti ali v posameznih delih neskladen s strategijo prostorskega razvoja občine in prostorskim redom občine, ga v celoti oziroma v neskladnem delu z navedenim odlokom razveljavi.

(2) Če občina v roku iz prejšnjega odstavka ne sprejme odloka o ugotovitvi skladnosti, se občinski prostorski izvedbeni načrt ne sme izvajati.

(3) Občinski prostorski izvedbeni načrti in zazidalni načrti iz prvega odstavka tega člena, ki so skladni s strategijo prostorskega razvoja občine in prostorskim redom občine, veljajo najdalj deset let od uveljavitve prostorskega reda občine.

#### 175. člen

(občinski prostorski izvedbeni akti - dokončanje začetih postopkov)

Začeti postopki za spremembe in dopolnitve občinskih prostorskih izvedbenih aktov se po uveljavitvi tega zakona nadaljujejo in končajo po določbah tega zakona, pri čemer se ne upoštevajo določbe o prostorski konferenci.

176. člen  
(prostorski izvedbeni akti - drugi predpisi)

Z dnem uveljavitve tega zakona se za prostorske planske akte, ki jih navajajo drugi predpisi, štejejo, v skladu z 21. členom tega zakona, strateški prostorski akti, za prostorske izvedbene akte pa izvedbeni prostorski akti.

177. člen  
(dokončanje upravnih postopkov)

(1) Postopki za odmero komunalnega prispevka, začeti pred uveljavitvijo tega zakona, se končajo po dotlej veljavnih predpisih.

(2) Razlastitveni postopki, ki do uveljavitve tega zakona niso pravnomočno končani, se končajo po dotlej veljavnih predpisih.

(3) Postopki za določitev odškodnine, začeti po določbah zakona o razlastitvi in prisilnem prenosu nepremičnin v družbeni lastnini (Uradni list SRS, št. 5/80, 30/87 in 20/89, Uradni list RS, št. 40/90 - odločba US) se po uveljavitvi tega zakona končajo po dotlej veljavnih predpisih.

178. člen  
(zbirke podatkov)

(1) Najkasneje v dveh letih po izdaji predpisov iz 147., 149., 150., 151., 152. in 155. člena tega zakona država in občine zagotovijo tehnične možnosti za vzpostavitev sistema zbirk prostorskih podatkov.

(2) Nosilci urejanja prostora vzpostavijo in pričnejo voditi prostorske podatke po določbah tega zakona najkasneje v dveh letih po roku iz prejšnjega odstavka.

179. člen  
(prenehanje veljavnosti zakonov)

(1) Z dnem uveljavitve tega zakona prenehajo veljati:

1. zakon o urejanju prostora (Uradni list SRS, št. 18/84 in 15/89);
2. zakon o urejanju naselij in drugih posegov v prostor (Uradni list SRS, št. 18/84, 37/85, 29/86 in 26/90 ter Uradni list RS, št. 3/91, 18/93, 47/93, 71/93, 44/97 in 9/2001 - ZPPreb);
3. zakon o planiranju in urejanju prostora v prehodnem obdobju (Uradni list RS, št. 48/90 in 85/2000);
4. zakon o katastru komunalnih naprav (Uradni list SRS, št. 26/74 in 42/86);
5. zakon o stavbnih zemljiščih (Uradni list RS, št. 44/97), razen v delu, kolikor se nanaša na urejanje grajenega javnega dobra ter določbe prve alineje 56. člena, v delu, ki se nanaša na nadomestilo za uporabo stavbnega zemljišča.

(2) Ne glede na določbe 5. točke prejšnjega odstavka se do uveljavitve predpisa iz drugega odstavka 146. člena tega zakona, s katerimi se določi način izračuna komunalnega prispevka, komunalni prispevek odmerja po dotlej veljavnih predpisih. Po preteku dveh let od sprejema predpisa iz tretjega odstavka 140. člena tega zakona predstavlja osnovo za odmero komunalnega prispevka program opremljanja, pripravljen v skladu s tem predpisom.

(3) Ne glede na določbe iz 5. točke prvega odstavka se določbe 2. člena zakona o stavbnih zemljiščih uporabljajo do dokončanja denacionalizacijskih postopkov.

(4) Ne glede na določbe 2. točke prvega odstavka tega člena se vračilo ostanka depozita iz 15. člena ZUN-ČG izvede po predpisih, veljavnih do dne uveljavitve tega zakona.

#### 180. člen

(nadomestilo za uporabo stavbnega zemljišča)

(1) Nadomestilo za uporabo stavbnega zemljišča se do posebne zakonske ureditve plačuje po predpisih, veljavnih na dan uveljavitve tega zakona, pri čemer se določbe prve alinee 56. člena zakona o stavbnih zemljiščih uporabljajo za tista stavbna zemljišča, ki jih kot taka določa zakon, ki ureja graditev objektov.

(2) Za stavbno zemljišče se po tem zakonu šteje gradbena parcela po predpisih o graditvi objektov.

#### 181. člen

(vrednotenje nepremičnin)

Do uveljavitve standardov za tržno vrednotenje nepremičnin, ki jih izda minister, pristojen za posredovanje pri prometu z nepremičninami, se za vrednotenje nepremičnin iz 105. člena tega zakona uporabljajo strokovni standardi, ki jih določajo predpisi o revidiranju.

#### 182. člen

(sodelovanje pri pripravi prostorskih aktov)

(1) Pogoji, zahteve, usmeritve in smernice, ki jih v skladu z zakonom dajejo za pripravo prostorskega akta nosilci urejanja prostora iz 29. člena tega zakona, se po tem zakonu štejejo kot smernice za pripravo prostorskega akta in se dajejo na način in pod pogoji, kot jih določa ta zakon.

(2) Soglasja, ki jih zakoni določajo k prostorskim aktom, se po tem zakonu štejejo za mnenja iz 33. člena tega zakona.

#### 183. člen

(opravljanje dejavnosti)

Pravne ali fizične osebe, ki z dnem uveljavitve tega zakona izpolnjujejo pogoje za opravljanje dejavnosti urbanističnega načrtovanja po določbah drugega odstavka 69. člena ZUN, nadaljujejo z delom kot prostorski načrtovalci iz 158. člena tega zakona.

#### 184. člen

## (začetek izvajanja aktivne zemljiške politike)

Določbe 13. člena tega zakona se pričnejo uporabljati, ko Stanovanjski sklad Republike Slovenije dopolni splošne akte o svojem poslovanju za izvajanje nalog iz navedenega člena.

185. člen  
(gradnja na kmetijskih zemljiščih)

Z dnem uveljavitve tega zakona prenehajo veljati določbe 8. člena zakona o kmetijskih zemljiščih (Uradni list RS, št. 59/96).

186. člen  
(urejanje prostora v zakonu o živinoreji)

Z dnem uveljavitve tega zakona preneha veljati določba prvega odstavka 10. člena zakona o živinoreji (Uradni list RS, št. 18/2002).

187. člen  
(obveznost zagotovitve sodelovanja občinskega urbanista)

Občine morajo zagotoviti sodelovanje občinskega urbanista iz 161. člena tega zakona v dveh letih po uveljavitvi tega zakona.

188. člen  
(uskladitev z zakonom pri opravljanju dejavnosti  
prostorskega načrtovanja)

Pravne in fizične osebe, ki po določbah tega zakona nastopajo kot prostorski načrtovalec, morajo ustanovitvene in druge akte uskladiti z določbami tega zakona v enem letu po njegovi uveljavitvi.

189. člen  
(pristojna poklicna zbornica)

(1) Pristojna poklicna zbornica po določbah tega zakona je Zbornica za arhitekturo in prostor Slovenije, ustanovljena v skladu s predpisi o graditvi objektov.

(2) Če z dnem, ko se začne z uporabo tega zakona, Zbornica za arhitekturo in prostor Slovenije še ni ustanovljena, se kot pristojna poklicna zbornica po določbah tega zakona šteje Inženirska zbornica Slovenije, ustanovljena na podlagi 100.a člena zakona o graditvi objektov (Uradni list SRS, št. 34/84 in 29/86, Uradni list RS, št. 59/96, 45/99 in 52/2000).

190. člen  
(uporaba izvršilnih predpisov)

Do izdaje izvršilnih predpisov na podlagi tega zakona se uporabljajo, kolikor niso z njim v nasprotju:

1. navodilo o vsebini in metodologiji izdelave strokovnih podlag in prostorskih sestavin planskih aktov občin (Uradni list SRS, št. 20/85);
2. navodilo za določanje in prikazovanje potreb obrambe in zaščite v prostorskih planih (Uradni list RS, št. 23/93);
3. navodilo o vsebini posebnih strokovnih podlag in o vsebini prostorskih izvedbenih aktov (Uradni list SRS, št. 14/85);
4. navodilo o vodenju kataloga podatkov in evidenc o naravnih lastnostih prostora in o vodenju evidenc dejanske rabe prostora (Uradni list SRS, št. 19/86);
5. navodilo za vodenje evidence o predpisanem varovanju prostora in o omejitvah pri posegih v prostor (Uradni list SRS, št. 27/85);
6. pravilnik o evidenci stavbnih zemljišč (Uradni list SRS, št. 11/88);
7. pravilnik o vsebini geodetskih podlag za pripravo prostorskih izvedbenih aktov (Uradni list SRS, št. 17/85);
8. navodilo za izračun komunalnega prispevka (Uradni list RS, št. 4/99);
9. navodilo o vsebini programa opremljanja stavbnih zemljišč (Uradni list RS, št. 4/99);
10. navodilo o tem, kaj se šteje za sekundarno, primarno in magistralno omrežje komunalnih in drugih objektov in naprav (Uradni list SRS, št. 27/85);
11. pravilnik o izdelavi in vzdrževanju katastra komunalnih naprav (Uradni list SRS, št. 25/76).

191. člen  
(začetek veljavnosti zakona)

Ta zakon se objavi v Uradnem listu Republike Slovenije in začne veljati 1. januarja 2003.

Številka: 800-01/89-1/20  
Ljubljana, dne 27. novembra 2002