

REPUBLIKA SLOVENIJA
MINISTRSTVO ZA OKOLJE IN PROSTOR

Dunajska cesta 48, 1000 Ljubljana

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

Številka: 007-405/2020/281
Ljubljana, 31. 5. 2021
EVA: 2020-2550-0074
GENERALNI SEKRETARIAT VLADE REPUBLIKE SLOVENIJE Gp.gs@gov.si
ZADEVA: Zakon o urejanju prostora - 3 – predlog za obravnavo – NOVO GRADIVO št. 3
1. Predlog sklepov vlade:
<p>Na podlagi drugega odstavka 2. člena Zakona o Vladi Republike Slovenije (Uradni list RS, št. 24/05 – uradno prečiščeno besedilo, 109/08, 38/10 – ZUKN, 8/12, 21/13, 47/13 – ZDU-1G, 65/14 in 55/17) je Vlada Republike Slovenije na ... seji dne pod točko ... sprejela</p> <p style="text-align: center;">SKLEP:</p> <p>Vlada Republike Slovenije je določila besedilo predloga Zakona o urejanju prostora (ZUreP-3) (EVA: 2020-2550-0059) in ga predloži Državnemu zboru Republike Slovenije v sprejetje po rednem zakonodajnem postopku.</p> <p style="text-align: right;">mag. Janja GARVAS HOČEVAR v. d. generalnega sekretarja</p>
Prejmejo:
<ul style="list-style-type: none">- Državni zbor Republike Slovenije,- ministrstva,- vladne službe.
Priloga:
<ul style="list-style-type: none">- predlog zakona
2. Predlog za obravnavo predloga zakona po nujnem ali skrajšanem postopku v državnem zboru z obrazložitvijo razlogov:
3.a Osebe, odgovorne za strokovno pripravo in usklajenost gradiva:
<ul style="list-style-type: none">- Andrej Vizjak, minister, Ministrstvo za okolje in prostor,- Robert Rožac, državni sekretar, Ministrstvo za okolje in prostor,- Georgi Bangiev, direktor Direktorata za prostor, graditev in stanovanja (DzPGS), Ministrstvo

<p>za okolje in prostor,</p> <ul style="list-style-type: none"> – Barbara Radovan, DzPGS, Ministrstvo za okolje in prostor
<p>3.b Zunanji strokovnjaki, ki so sodelovali pri pripravi dela ali celotnega gradiva:</p>
<p>/</p>
<p>4. Predstavniki vlade, ki bodo sodelovali pri delu državnega zbora:</p> <ul style="list-style-type: none"> – Andrej Vizjak, minister, ministrstvo za okolje in prostor – Robert Rožac, državni sekretar – Georgi Bangiev, direktor Direktorata za prostor, graditev in stanovanja, ministrstvo za okolje in prostor
<p>5. Kratek povzetek gradiva:</p> <p>Predlog novega Zakona o urejanju prostora (ZUreP-3) se sprejema zaradi odzivov strokovne in splošne javnosti na nekatere rešitve, ki so bile z ZUreP-2 uveljavljene dne 17.11. 2017 in so se začele uporabljati dne 1. 6. 2018. ZUreP-2 je namreč kot nov sistemski zakon na področju urejanja prostora vpeljal nekatere nove instrumente prostorskega načrtovanja oziroma drugače uredil določena področja zemljiške politike. Nove rešitve so se v praksi izkazale za dobre, vendar je praksa hkrati pokazala še nekaj odprtih ali ne povsem dorečenih vprašanj, ki so sedaj naslovljena z ZUreP-3.</p> <p>ZUreP-3 tako vpeljuje:</p> <ul style="list-style-type: none"> - spremembe nekaterih definicij za boljšo in skladnejšo uporabo v zakonu; - spremembe nekaterih temeljnih pravil državnega prostorskega reda za načrtovanje na občinski ravni (širitev ureditvenih območij naselij, druga ureditvena območja, posamična poselitev); - nove naloge občinskega urbanista na področju izdajanja mnenj o skladnosti s prostorskimi akti v postopku izdaje gradbenega dovoljenja in razširitev oseb, ki lahko opravljajo naloge občinskega urbanista; - na zakonski ravni se določa vrste prostorskih aktov za katere je obvezna celovita presoja vplivov na okolje (strateški prostorski akti, OPN in DPN in Uredba o najustreznejši varianti) - uvaja se integracija postopka celovite presoje vplivov na okolje in priprave prostorskih izvedbenih aktov; - manjše spremembe pri vsebinah in postopku sprejetja regionalnega prostorskega plana; - uvaja se projektni način vodenja pri državnem prostorskem načrtovanju z vzpostavitvijo projektne skupine; - dodaja se nov »delni združen postopek«, ki omogoča dodaten način sočasne priprave državnih prostorskih izvedbenih aktov in izdaje celovitega dovoljenja; - postopkovne olajšave za postopek priprave OPN, OPPN in odloka o urejanju podobe naselij in krajine; - nov postopek tehnične posodobitve prostorskih izvedbenih aktov za zagotavljanje skladnosti z njihovimi geodetskimi podlagami; - dodaja se nova lokacijska preveritev za namen legalizacije, manjše vsebinske in rokovne spremembe postopka lokacijske preveritve in sprememba njenega statusa v prostorski akt; - boljšo sistematiko členov glede opremljanja stavbnih zemljišč; - jasnejšo opredelitev opremljenega zemljišča in samooskrbe; - spremembe pri pogodbi o opremljanju zaradi uskladitve s finančnimi predpisi na način, da se na območjih, kjer se opremljanje izvaja na podlagi pogodb o opremljanju programi opremljanja ne sprejemajo in da se komunalni prispevek za novo komunalno opremo na teh območjih ne odmerja; - boljšo sistematiko členov glede komunalnega prispevka, podrobnejša opredelitev primerov v katerih pride do odmere komunalnega prispevka in uskladitev odmere komunalnega prispevka z Gradbenim zakonom na način, da so jasno določene obveznosti plačila komunalnega prispevka za črno graditelje;

- uporaba predpisa, ki določa povprečne stroške opremljanja se dopušča tudi za občine, ki še vedno odmerjajo komunalni prispevek na podlagi starih odlokov, sprejetih po predpisih veljavnih pred uveljavitvijo ZUreP-1;
- dopolnitev določb glede komunalnega prispevka;
- uvaja se dodaten način izkazovanja javne koristi v razlastitvenih postopkih, kadar je to potrebno zaradi odstopanj v fazi podrobnejšega projektiranja;
- spreminja se določbe o predkupni pravici države in občin;
- uvaja se postopkovne olajšave za vzpostavitev grajenega javnega dobra ter ponovno uvaja prehodne rešitve za urejanje tega statusa, kadar gre za grajeno javno dobro, ki doslej ni bilo urejeno;
- dodajata se dve novi zbirki v prostorskemu informacijskemu sistemu, namenjeni vodenju območij pristojnosti različnih organov in organizacij, ki delujejo na področju prostora in graditve, ter zbiranju strokovnih podlag;
- spreminjan se način vzdrževanja podatkov v evidenci stavbnih zemljišč, ko bo ta vzpostavljena;
- skladno z nastajajočimi predpisi na področju evidentiranja nepremičnin se spreminjajo datumi vzpostavitve nekaterih storitev prostorskega informacijskega sistema;
- spreminja se način zaračunavanja upravne takse pri izdaji potrdil o namenski rabi zemljišča;
- izboljšujejo se določbe glede izvajanja nadzora in prekrškovnih pooblastil občine glede vsebin odloka o urejanju podobe naselij in krajine ter razširjajo kazenske določbe zaradi novih nalog občinskega urbanista.
- idr.

6. Presoja posledic za:

a)	javnofinančna sredstva nad 40.000 EUR v tekočem in naslednjih treh letih	DA
b)	usklajenost slovenskega pravnega reda s pravnim redom Evropske unije	DA
c)	administrativne posledice	DA
č)	gospodarstvo, zlasti mala in srednja podjetja ter konkurenčnost podjetij	DA
d)	okolje, vključno s prostorskimi in varstvenimi vidiki	DA
e)	socialno področje	DA
f)	dokumente razvojnega načrtovanja: <ul style="list-style-type: none"> – nacionalne dokumente razvojnega načrtovanja – razvojne politike na ravni programov po strukturi razvojne klasifikacije programskega proračuna – razvojne dokumente Evropske unije in mednarodnih organizacij 	NE

7.a Predstavitev ocene finančnih posledic nad 40.000 EUR:

Negativne finančne posledice

Za implementacijo sprememb postopkov na področju prostorskega načrtovanja in graditve objektov in uvajanja novih zbirk podatkov bo treba, poleg že načrtovanih sredstev na proračunski postavki Ministrstva za okolje in prostor 160106 Prostorski informacijski sistem za leti 2021 (70.000 EUR) in 2022 (210.000 EUR), zagotoviti dodaten 1 mio EUR sredstev. Sredstva se bodo načrtovala v naslednji dinamiki: v letih 2023, 2024 in 2025 po 300.000 EUR, v letu 2026 pa 100.000 EUR.

Zaradi uvajanja regionalnega prostorskega plana, ki naj se pripravi v vsaki od 12 razvojnih regij, predvidenih po zakonu o spodbujanju skladnega regionalnega razvoja. Za vodenje postopka njegove priprave bodo občine, znotraj vsake razvojne regije, izbrale pripravljavca, pri čemer se prvenstveno cilja na sodelovanje obstoječih in strokovno okrepljenih regionalnih razvojnih agencij. Teh je trenutno

12, po ena za vsako razvojno regijo, pri čemer deluje tudi 14 sodelujočih institucij, ki prav tako opravljajo nekatere splošne razvojne naloge in so vpisane v evidenco regionalnih razvojnih agencij (podatek <https://podatki.gov.si/dataset/evidenca-regionalnih-razvojnih-agencij> na dan 28.4.2021). Priprava regionalnega prostorskega plana naj bi bila vsebinsko povezana s pripravo regionalnega razvojnega programa, zaradi česar določene strokovne podlage že obstajajo, prav tako pa usposobljen kader, ki lahko usklajuje različne interese v prostoru. Za vodenje postopka priprave in izdelavo samega dokumenta se v grobem ocenjuje, da bo potreben strošek cca. 165.000,00 EUR na razvojno regijo, kar pomeni skupaj 1.980.000,00 EUR, pri čemer se ta strošek razdeli na obdobje treh let, kolikor se ocenjuje, da bo trajal postopek priprave. Priprava se bo pričela v letu 2022 vendar se načrtujejo finančne posledice šele v letu 2023 in sicer $\frac{1}{2}$ (990.000,00 EUR), v letu 2024 $\frac{1}{4}$ (495.000 EUR) in v letu 2025 $\frac{1}{4}$ (495.000 EUR). Zaradi vsebin, ki naj se v regionalnem prostorskem planu obdelajo, so zanj zainteresirane tako občine, kot tudi država, ki naj v njem uskladi zasnove prostorskih ureditev državnega pomena. Pri tem je določen model sofinanciranja države in občin 60/40. Torej država 2023 594.000 EUR, 2024 297.000 EUR in 2025 297.000 EUR, občine skupaj pa 2023 396.000 EUR, 2024 198.000 EUR in 2025 198.000 EUR. V stroške niso zajeti stroški izdelave strokovnih podlag, ker jih ni mogoče oceniti saj bodo odvisne od vsebin, ki jih bodo v posameznem regionalnem prostorskem planu dogovorile in uskladile občine in resorna ministrstva. Glede na izvajanje Operativnega programa za obdobje 2014-2020, v skladu s katerim so bili že odobreni regionalni projekti v smislu regionalnega prostorskega načrtovanja, bo veliko podlag za pripravo regionalnega prostorskega plana že pripravljenih tudi na tej podlagi. Glede na vsebino regionalnega prostorskega plana, ki bo usklajeval tudi zasnove prostorskih ureditev državnega pomena, bodo te strokovne podlage prispevali pobudniki državno prostorsko načrtovanje. Prispevek občine, namenjen regionalnemu prostorskemu planu, se deloma pokrije iz naslova zmanjšanja obsega in podlag za izdelavo občinskega prostorskega načrta.

Za delovanje novoustanovljenega Prostorskega sveta Ministrstva za okolje in prostor, v katerem je predvideno delovanje 13 zunanjih strokovnjakov v njegovi širši sestavi, je potrebno zagotoviti stroške sejin. Ocenjujemo, da se bo prostorski svet v širši sestavi sestavljal 4x letno, je predvideni strošek pri sejnini 150 EUR (ki vključuje pregled konkretnih zadev) skupaj 7.800 EUR letno.

Za izvajanje dodatnih nalog na Ministrstvu za okolje in prostor v zvezi z vzpostavitvijo državnega prostorskega reda, izvajanja združenega postopka načrtovanja in dovoljevanja, priprave regionalnih prostorskih planov, izvajanja nalog nosilca urejanja prostora ne samo za poselitve, temveč tudi za krajino in državnih pravil urejanja prostora, usmerjanja poselitve v urbana naselja, omogočanja urbanega razvoja, projektno vodenje priprave državnih prostorskih načrtov, pomoči pri vzpostavitvi zemljiške politike, spremljanja stanja prostorskega razvoja, vzpostavljanja in vodenja prostorskega informacijskega sistema, vključno s podpro uporabnikom, ter s tem povezanimi usposabljanji, je predviden strošek za plačilo dodatnih 10 zaposlenih javnih uslužbencev, kar znese cca. 300.000,00 EUR letno, ter 50.000,00 EUR za leto 2023 in 2024 zaradi stroškov usposabljanj. Ker je kadrovski načrt za leto 2021 in 2022 že zaključen, se dodatne zaposlitve načrtujejo v letu 2023 in 2024.

Za vzpostavitev evidence stavbnih zemljišč in evidence dejanske rabe poseljenih zemljišč je predvideno sodelovanje občin. Občine določijo predlog poseljenih zemljišč in nepozidanih stavbnih zemljišč ter jim določijo razvojne stopnje. Občina o predlogu poseljenih zemljišč in nepozidanih stavbnih zemljišč z določenimi razvojnimi stopnjami seznanja lastnike nepremičnin z javno razginitvijo podatkov. Prispele pripombe bo občina obravnavala in pripravila končni predlog podatkov. Ocenjeno je, da bo na povprečni občini potrebno sodelovanje treh primerno usposobljenih oseb s področja urbane ekonomike in nepremičnin. Skupna ocena stroškov izvedbe naloge 212 občin je 19.246.626,00 EU. Sredstva se načrtujejo v okviru projekta eMOP katerega financiranje je načrtovano iz sklada za obnovo in okrevanje (NOO) oziroma sredstev kohezijske politike za obdobje 2021 - 2027.

V letu 2023 (t+2) se bodo na MOP načrtovala sredstva v višini 1.131.800 in sicer za pripravo regionalnih prostorskih planov (594.000 eur), za stroške Prostorskega sveta (7.800 eur), za nadgradnjo prostorskega informacijskega sistema (300.000 eur), 6 novih zaposlitev (180.000 eur) in

usposabljan zaposlenih (50.000 eur), v letu 2024 (t+3) pa sredstva v višini 954.800 eur za pripravo regionalnih prostorskih planov (297.000 eur), za stroške Prostorskega sveta (7.800 eur), za nadgradnjo prostorskega informacijskega sistema (300.000 eur), 10 novih zaposlitev (6 iz leta 2023 in 4 nove v letu 2024 - 300.000 eur) in usposabljanje zaposlenih (50.000 eur).

Stroški občin so načrtovani za pripravo regionalnih prostorskih planov.

Pozitivne finančne posledice

Odmerna komunalnega prispevka: V sedanjem sistemu se pogosto dogaja, da se v projektni dokumentaciji za pridobitev mnenj in gradbenega dovoljenja zaradi želje po zmanjšanju komunalnega prispevka navaja premajhna gradbena parcela in prikazuje napačne ali pomanjkljive podatke o površini načrtovanih objektov. V posameznih primerih se zaradi želje po zmanjšanju komunalnega prispevka tudi odparcelira samostojna parcela, ki po strokovnih kriterijih ne zadošča gradbeni parceli. S takim ravnanjem posledično ostajajo tudi prosta nezazidana komunalno opremljena zemljišča, ki se zaradi površine ne morejo uvrstiti v najvišjo razvojno stopnjo. Zaradi navedenega so občine prikrajšane za finančna sredstva, ki bi jih sicer lahko pobrale iz naslova komunalnega prispevka, hkrati pa se dogaja, da v naravi ostajajo komunalno opremljena zemljišča, na katerih ni možna gradbena aktivacija, zato občine zanje ne morejo pobirati nadomestila za uporabo stavbnega zemljišča. Po podatkih Ministrstva za finance je bilo v obdobju od leta 2007 do leta 2019 gibanje zbranih sredstev iz naslova komunalnega prispevka v vseh občinah med 28.000.000,00 EUR in 90.000.000,00 EUR letno. V tem obdobju so občine pridobile 682.000.000,00 EUR komunalnega prispevka (oziroma v povprečju cca 50.000.000,00 EUR). Pri tem v navedenih zneskih niso vključeni komunalni prispevki, ki so jih občine pridobile »v naravi« po pogodbi o opremljanju. Vzpostavitev storitev za elektronsko poslovanje na področju graditve objektov, določitev gradbene parcele v projektni dokumentaciji za pridobitev mnenj in gradbenega dovoljenja (ki bo v nadaljevanju osnova za evidentiranje gradbene parcele) ter predstavitev odmere komunalnega prispevka zaradi graditve v fazo pred prijavo začetka gradnje (izračun komunalnega prispevka na podlagi podatkov iz dokumentacije za izvedbo gradnje) bo pozivno vplival na višino prihodkov občin iz naslova komunalnega prispevka, saj ne bo več mogočega manipuliranja s podatki. Ocenjuje se, da bi se prihodki iz naslova komunalnega prispevka po vzpostavitvi storitev za elektronsko poslovanje na področju graditve objektov na letni ravni lahko povišali za 5% kar glede na povprečne prihodke občin iz naslova komunalnega prispevka v obdobju od leta 2007 do leta 2019 za vse občine zneso 2.500.000,00 EUR letno. Pozitiven finančni učinek na prihodke občin iz naslova komunalnega prispevka omogoča tudi instrument akontacije komunalnega prispevka za novo komunalno opremo.

Investicije v infrastrukturo: S predlaganimi instrumenti zemljiške in prostorske politike, ki bodo omogočala ustrezno usmerjanje razvoja poselitve in zgoščevanje gradnje, bi bilo mogoče doseči prihranke tako pri investicijah v novo, na dolgi rok pa tudi pri vzdrževanju obstoječe gospodarske javne infrastrukture, ki služi oskrbi objektov (ceste, kanalizacija za odvajanje odpadne in padavinske vode, vodovodno omrežje, energetska in elektronska komunikacijska infrastruktura). Pri javni infrastrukturi zaradi razvoja poselitve brez upoštevanja prostih komunalno opremljenih zemljišč, prisotnosti in zmogljivosti obstoječe infrastrukture ter preveritve finančnih posledic iz vidika potreb po novi infrastrukturi prihaja do ekonomsko neracionalnega načrtovanja in gradnje infrastrukture, kar negativno vpliva na zneske investicij v infrastrukturo. Ocenjeno je, da bi z boljšim načrtovanjem razvoja poselitve in infrastrukture, ki bi temeljili na objektivnih podatkih (izboljšanje sistema prostorskega načrtovanja, evidenca stavbnih zemljišč, ukrepi zemljiške politike) uspeli prihraniti pri investicijah v infrastrukturo. Dodatni prihodek občin bo lahko realiziran v srednjeročnem obdobju.

Nadomestilo za uporabo stavbnega zemljišča: Z ločenim podatkom o plačanih sredstvih za nadomestilo za uporabo stavbnega zemljišča (NUSZ) za nezazidana stavbna zemljišča MOP ne razpolaga. Na podlagi podatkov FURS za leto 2018 je bilo v celotni državni plačanih 217.575.706,04 EUR NUSZ, skupno za zazidana in nezazidana stavbna zemljišča, pri čemer 61 občin v letu 2018 NUSZ za nezazidana stavbna zemljišča ni odmerilo, ne glede na obveznost, ki izhaja iz predpisov, ki določajo NUSZ. Po podatkih za leto 2020 NUSZ za nezazidana stavbna zemljišča ni odmerilo 47 občin. Po vzpostavitvi evidence stavbnih zemljišč (skrajni rok za vzpostavitev je 31.12.2024) bodo občine pridobivale podatke o nezazidanih stavbnih zemljiščih iz te evidence, kar predstavlja bistveno olajšavo in povečan prihodek. Po grobi oceni bi se lahko prihodek v občinah povečal za okoli 15% na letni ravni celotnega plačanega NUSZ, torej za okoli 32.000.000 mio EUR za vse občine..

Taksa na neizkoriščena stavbna zemljišča: Taksa na neizkoriščena stavbna zemljišča je nov mehanizem, katerega namen je aktivacija nezazidanih stavbnih zemljišč, ki so v najvišji razvojni

stopnji, vendar niso izkoriščena. Občina lahko določi takso na neizkoriščena stavbna zemljišča v višini največ 0,3 EUR/m² neizkoriščenega stavbnega zemljišča. Dodatni prihodek bo možno realizirati po preteku treh let po vpisu zemljišč v evidenco stavbnih zemljišč (skrajni rok za vzpostavitev evidences stavbnih zemljišč je 31.12.2024).

Priprava občinskih prostorskih aktov: Občine v povprečju za pripravo podatkov in strokovne podlage na področju prostorskih planov, programov in planov opremljanja na letni ravni v povprečju namenijo sredstva v višini 20.000,00 EUR. S predlagano vzpostavitvijo evidences stavbnih zemljišč bi občine že imele pripravljeno strokovno podlago. Ocenjujemo, da bi v povprečju vsaka izmed 212 slovenskih občin znesek, ki ga nameni v povprečju za pripravo prostorskih planov, lahko znižala za 10%, s tem, ko bi bil del strokovnih podlag za prostorske plane že na voljo v obliki evidences. S tem bi na letni ravni prihranili približno 424.000,00 EUR. Dodatni prihodek občin bo lahko realiziran po vzpostavitvi evidences stavbnih zemljišč (skrajni rok za vzpostavitev evidences stavbnih zemljišč je 31.12.2024).

I. Ocena finančnih posledic, ki niso načrtovane v sprejetem proračunu

	Tekoče leto (t)	t + 1	t + 2	t + 3
Predvideno povečanje (+) ali zmanjšanje (–) prihodkov državnega proračuna				
Predvideno povečanje (+) ali zmanjšanje (–) prihodkov občinskih proračunov				
Predvideno povečanje (+) ali zmanjšanje (–) odhodkov državnega proračuna			+1.131.800 eur	+954.800 eur
Predvideno povečanje (+) ali zmanjšanje (–) odhodkov občinskih proračunov			+396.000 eur	+198.000 eur
Predvideno povečanje (+) ali zmanjšanje (–) obveznosti za druga javnofinančna sredstva				

II. Finančne posledice za državni proračun

II.a Pravice porabe za izvedbo predlaganih rešitev so zagotovljene:

Ime proračunskega uporabnika	Šifra in naziv ukrepa, projekta	Šifra in naziv proračunske postavke	Znesek za tekoče leto (t)	Znesek za t + 1
MOP	2550-20-0043 Vzdrževanje in nadgradnja PIS	160106 Prostorski informacijski sistem	70.000	210.000
MOP	2511-11-0032 Zakonodaja, promocija vsebin, sofin. dobre prakse	160105 Upravljanje s prostorom		7.800

SKUPAJ		70.000	217.800
II.b Manjkajoče pravice porabe bodo zagotovljene s prerazporeditvijo:			
Ime proračunskega uporabnika	Šifra in naziv ukrepa, projekta	Šifra in naziv proračunske postavke	Znesek za tekoče leto (t)
			Znesek za t + 1
SKUPAJ			
II.c Načrtovana nadomestitev zmanjšanih prihodkov in povečanih odhodkov proračuna:			
Novi prihodki	Znesek za tekoče leto (t)	Znesek za t + 1	
SKUPAJ			
OBRAZLOŽITEV:			
I. Ocena finančnih posledic, ki niso načrtovane v sprejetem proračunu			
II. Finančne posledice za državni proračun			
II. a Pravice porabe za izvedbo predlaganih rešitev			
II. b Manjkajoče pravice porabe			
II. c Načrtovana nadomestitev zmanjšanih prihodkov in povečanih odhodkov proračuna:			
7.b Predstavitev ocene finančnih posledic pod 40.000 EUR:			
8. Predstavitev sodelovanja javnosti			
Vsebina predloženega gradiva (predpisa) vpliva na: <ul style="list-style-type: none"> - pristojnosti občin, - delovanje občin, - financiranje občin. 			DA
Gradivo (predpis) je bilo poslano v mnenje: <ul style="list-style-type: none"> - Skupnosti občin Slovenije SOS: DA - Združenju občin Slovenije ZOS: DA - Združenju mestnih občin Slovenije ZMOS: DA 			
Upoštewane so bile vse bistvene pripombe.			
9. Predstavitev sodelovanja javnosti:			
Gradivo je bilo predhodno objavljeno na spletni strani predlagatelja:			DA
Osutek zakona je bil posredovan v javno razpravo 24. 9. 2020. Javna razprava je bila zaradi obsežnosti gradiva na pobudo strokovne javnosti podaljšana in je tako trajala do začetka novembra 2020. Osutek ZUreP-3 je bil objavljen na spletnih straneh Ministrstva za okolje in prostor ter na spletnih straneh e-demokracija. Na podlagi pripomb in usklajevanj je bil nato pripravljen nov predlog			

zakona, ki je bil 31. 12. 2021 posredovan v medresorsko usklajevanje.

Pri pripravi zakona so s svojimi pripombami in mnenji v usklajevanjih ali v delovnih skupinah za pripravo zakona sodelovali zlasti: Združenje občin Slovenije, Skupnost občin Slovenije, Združenje mestnih občin Slovenije, Zbornica za arhitekturo in prostor Slovenije, Inženirska zbornica Slovenije, Gospodarska zbornica Slovenije (GIZ regionalne razvojne agencije, GIZ distribucija električne energije, GIZ vetrna energija, GIZ zavarovano združenje), Kmetijsko gozdarska zbornica Slovenije, Notarska zbornica Slovenije, Kulturniška zbornica Slovenije, Fakulteta za arhitekturo in Biotehniška fakulteta Univerze v Ljubljani, Urbanistični inštitut, Nacionalni laboratorij za zdravje, okolje in hrano, Vrhovno sodišče, Upravno sodišče, IPOP – Mreža za prostor, Društvo krajinskih arhitektov Slovenije, DOPSS, Slovensko društvo za opazovanje netopirjev, Slovensko odonotaloško društvo, Sindikat kmetov Slovenije, Fiabci, Združenje sodnih izvedencev in cenilcev kmetijske stroke Slovenije, Zveza geografov Slovenije, različna podjetja (Telekom, HESS, ELES, Plinovodi, DRI, Savaprojekt, LUZ, Locus, ZEU in drugi) ter 8 posameznikov.

Pripombe, ki so prispevale k izboljšanju rešitev in jih je bilo mogoče upoštevati, ne da bi se bistveno spremenila namen in struktura zakona, so bile upoštevane pri pripravi predloga zakona. Večina pripomb, podanih v javni razpravi, je bila upoštevanih ali pa je bila, upoštevajoč kontradiktorna mnenja, sprejeta rešitev, ki predstavlja kompromisno rešitev.

Upoštevane so bile naslednje pripombe:

- izboljšana določba enega izmed ciljev urejanja prostora: »omogočanje urbanega razvoja mest in širših mestnih območij, ki temelji na pametnem upravljanju mest po principu pametnih mest« (2. člen (2), osma alineja),
- upoštevan predlog, da je eden izmed ciljev urejanja prostora »zagotavljanje« (namesto »doseganje«) prostorsko usklajene in medsebojno dopolnjujoče več-funkcijske razmestitve različnih dejavnosti v prostoru,
- upoštevane pripombe glede oblikovanja definicij »zelenega sistema«, »zeleni sistem naselja« ter »zeleni sistem regije«,
- upoštevano, da so javne površine so lahko tudi naravne;
- dodana definicija »zelena površina«,
- vrnjena definicija »nosilcev urejanja prostora«, sicer v nekoliko skrajšani obliki,
- definicija »grajeno javno dobro« ostane podobna, kot v ZUreP-3,
- popravljena definicija »posamična poselitev« (posamična poselitev so zemljišča izven ureditvenega območja naselja ali drugega ureditvenega območja, pozidana s posamičnimi stavbami do največ devet stanovanjskih stavb, ali nepozidana tako, da skupaj s pozidanimi tvorijo zaključeno celoto; prej pisalo do največ deset stan. stavb);
- med pristojnosti občine na področju urejanja prostora dodani alineji:
 - izvajanje ter dodeljevanje sredstev za programe izobraževanja in ozaveščanja o urejanju prostora ter
 - izvajanje nalog, povezanih s pripravo programov za podporo prostorskemu in urbanemu razvoju,
- dopolnjeno je načelo trajnostnega prostorskega razvoja. dodano, da trajnostni pristop k prostorskemu razvoju obsega zagotavljanje sinergije med družbenimi, gospodarskimi in okoljskimi vidiki poseganja v prostor,
- predlagani pojem »prekomernega bremena uresničitve javnega interesa«, kakor tudi pojem »«pravice do povrnitve tega dela bremena«, je bil zaradi nejasnosti črtan,
- popravljeno besedilo pri načelu sodelovanja javnosti, tako da piše "sodelovanje med javnostjo in pripravljavcem prostorskega akta" in ne zgolj "komuniciranje«, popravek pomeni višjo stopnjo,
- upoštevano, da morajo biti smernice nosilcev urejanja prostora strukturirane glede na vrsto prostorskega izvedbenega akta, za pripravo katerega se uporabljajo ter, da so sestavni del

smernic tudi vsi podatki, ki so v izvorni pristojnosti nosilca urejanja prostora, ki so potrebni za pripravo prostorskih aktov; podatki morajo biti pripravljene v ustrezni digitalni obliki, ki je neposredno uporabna za pripravo prostorskih aktov, nosilec urejanja prostora pa mora zagotavljati dostop do teh podatkov;

- pri urejanju prostora so pri vrednotenju vplivov bolj uravnoteženi kriteriji, na podlagi katerih se analizira in ovrednoti vpliv na področja iz 19. člena,
- bolj jasno določiti pogoje za način razrešitve nasprotja javnih interesov,
- postopek prevlade javnega koristi s področja tega zakona nad javno koristjo ohranjanja narave se še naprej izpelje po določilih Zakona o ohranjanju narave,
- natančneje se določi, kdaj se lahko uporabi razrešitev nasprotja javnih interesov - pripravljen je osnutek podzakonskega predpisa, ki določa merila za vrednotenje vplivov na gospodarstvo, družbo in okolje, kako se vrednotenje vplivov izvede ter postopek odločanja pri odločanju o načinu razrešitve nasprotja javnih interesov,
- pri urejanju na območju prostora z omejitvami se črta, da je dopustno tudi načrtovanje in gradnja objektov, namenjenih proizvodnji energije in obnovljivih virov, ki s svojim delovanjem ne bodo povzročili naravnih nesreč ali prekomernih škodljivih vplivov na okolje,
- projektna skupina na nivoju občinskega prostorskega načrtovanja ni obvezna,
- ohrani se obveznost izdelave elaborata ekonomike za OPN in OPPN,
- pripravljavec regionalnega prostorskega plana za izdelavo regionalnega prostorskega plana, posameznih sestavin regionalnega prostorskega plana ali njegovih strokovnih podlag zagotovi sodelovanje strokovnjakov iz 45. člena tega zakona (interdisciplinarno skupino strokovnjakov za izdelavo prostorskega akta in strokovnih podlag,
- črta se odstavek, da če občine na območju razvoje regije ustanovijo zvezo občin v skladu s predpisi, ki urejajo lokalno samoupravo, sprejme regionalni prostorski plan svet zveze občin po predhodni potrditvi vlade in izvršilnega organa zveze občin (odstavek v členu glede priprave in sprejetja RPP),
- se upošteva, da celovite presoje vplivov na okolje (cpvo) v postopku DPN ali združenem postopku ni treba vedno izvesti, in sicer, cpvo se ne izvede če pripravljavec o tem pridobi mnenje ministrstva, pristojnega za celovito presojo vplivov na okolje; pripravljavec lahko zaprosi za mnenje, če oceni, da se s tema aktoma ne načrtujejo prostorske ureditve, ki bi bile poseg v okolje, za katerega je treba izvesti presojo vplivov na okolje, v skladu s predpisi, ki urejajo varstvo okolja; za katere je zahtevana presoja sprejemljivosti in ki bi lahko pomembneje vplivale na okolje,
- pri načrtovanju prostorskih ureditev skupnega pomena se črta določilo »pri čemer smiselno upošteva elemente državnega prostorskega načrtovanja«, saj ni jasno, kakšen sploh je postopek priprave OPN ali OPPN za prostorsko ureditev skupnega pomena,
- črta se, da se z OPN določijo "nove" javne površine, določijo se namreč vse javne površine (ne samo nove),
- se upošteva, da občina objavi "dopolnjen" osnutek (in ne samo osnutek) OPN v prostorskem informacijskem sistemu,
- pri sklepu o uvedbi postopka komasacije se doda, da na podlagi pravnomočnega sklepa o uvedbi postopka komasacije občinski upravni organ predlaga vpis uvedbe postopka komasacije in komasacijskega območja v zemljiški kataster ter njuno zaznambo v zemljiški knjigi, prej je manjkalo da je podlaga za zaznambo komasacije pravnomočen sklep,
- črta se, da lahko občina »na obstoječih nestavnih zemljišč v stavbna zemljišča za namen širitve obstoječih dejavnosti« z OPPN spremeni na delu ali celotnem območju urejanja tudi namensko rabo prostora in prostorske izvedbene pogoje brez poprejšnje spremembe OPN, če je to skladno s cilji prostorskega razvoja občine in s pravnimi režimi ter gre za spremembo namenske rabe prostora;
- črta se določilo, s katerim bi se dopuščalo spremembo namenske rabe z OPPN za širitev obstoječih dejavnosti;
- upošteva se, da se zahteva po višini bančne garancije v pogodbi o opremljanju nanaša na

vrednost komunalne opreme z DDV,

- upošteva se, da zadostuje, da investitor na podlagi sklenjene pogodbe o opremljanju v postopku izdaje gradbenega dovoljenja izkazuje minimalno komunalno oskrbo v skladu s predpisi, ki urejajo graditev, vendar le, če še ni potekel rok za dokončanje gradnje in predajo komunalne opreme, naveden v pogodbi o opremljanju. Črta se birokratska ovira, da bi občina na podlagi sklenjene pogodbe o opremljanju investitorju morala izdati potrdilo, s katerim bi ta izkazoval minimalno komunalno oskrbo;
- upošteva se, da se gradbena parcela ne določa tudi za objekte, kategorizirane kot nezahtevni objekti po predpisih, ki urejajo graditev,
- upošteva se, da se vrne dikcija iz ZUreP-3, da je soglasje za spreminjanje meje parcele treba pridobiti za spreminjanje mej gradbenih parcel stavb in pripadajočih zemljiščih stavb iz evidence stavbnih zemljišč; občina pa lahko sprejme poseben odlok, v katerem natančno določi območje, na katerem je potrebno pridobiti soglasje za parcelacijo;
- črta se možnost zgolj delne uveljavitve (le na delu zemljišča) predkupne pravice s strani države ali občine,
- rok, v katerem prodajalcu ni potrebno ponoviti ponudbe nosilcu predkupne pravice, podaljšan z 2 na 3 mesece,
- doda se določilo, da mora razlastitveni upravičenec pri vročitvi ponudbe ravnati v skladu s pravili o vročanju priporočenih in vrednostnih pošilk, ki jih določajo predpisi, ki urejajo poštno storitve; če naslovnik pošiljke ne prevzame ali če odkloni prevzem, se s potekom roka za prevzem poštno pošiljke šteje, da je bila ponudba vročena,
- rok za odločitev o pritožbi zoper odločbo, s katero se odmeri komunalni prispevek, je podaljšan iz 15 na 30 dni,
- doda se določilo, da je izvajalec gospodarske javne službe dolžan obvestiti občinski upravni organ, če ga lastnik obstoječega objekta zaprosi za priključitev objekta na komunalno opremo,
- dopolnjena je dikcija, da gre za zakonskih oprostitev plačila komunalnega prispevka, ko je investitor občina tudi v primeru, če gre za osebe javnega prava, katerih ustanovitelj je občina,
- občinska inšpekcija bo v zvezi z občinskim urbanistom nadzirala samo delo občinskega urbanista v skladu s šestim in osmim odstavkom 47. člena,
- črta se, da je občinska inšpekcija pristojna za nadzor nad plačilom komunalnega prispevka za zavezanca,
- podaljša se rok, da občine najpozneje do 31. decembra 2024 uskladijo občinske prostorske načrte s tem zakonom glede določanja poselitvenih območij in območij za dolgoročni razvoj naselij ter glede izvedbe prve tehnične posodobitve.

Naslednje pripombe, iz objektivnih razlogov, niso bile upoštevane:

- vzpostavitev ene kontaktne točke ter vzpostavitev posebnega organa, ki bi odločal o prednostnih projektih - za pospešitev presoje projektov in izpeljavo postopkov izdaje ustreznih dovoljenj, po sistemu »vse na enem mestu« vzpostavil poseben organ, ki bo odločal o prednostnih projektih t. i. »državnega pomena«,
- da se kot cilj urejanja prostora v skladu z javnim interesom doda novo alinejo: »zagotavlja in varuje dolgoročno usmerjeni razvoj kulturne identitete prostora in skupnosti«,
- da se doda definicija »širša mestna območja«,
- predlagana bolj »mehka« definicija »družbena javna infrastruktura«, na način, ki bi omogoča večjo toleranco,
- brisati, da je javna površina lahko v zasebni lasti,
- pojem (nadomestna gradnja) pomensko uskladi v GZ, posebej če so kakšne posebnosti za tako gradnjo,
- da Komisija vlade za prostorski razvoj ne poda mnenja (prej soglasja) k smernicam državnih nosilcev urejanja prostora;

- vrnitev splošnih smernic državnih nosilcev urejanja prostora (v nadaljnjem besedilu: NUP), kot so bile urejene v ZUreP-3,
- da se briše člen, ki določa, da razvojne in strokovno tehnične naloge na področju urejanja prostora lahko v skladu s programom dela ministrstva izvajata Urbanistični inštitut Republike Slovenije in Geodetski inštitut Slovenije,
- da se briše člen o sodnem varstvu zoper prostorske izvedbene akte (upravni spor pred Upravnim sodiščem),
- da pripravljavci regionalnega prostorskega plana (v nadaljnjem besedilu: RPP) zaprosijo NUP, da zagotovijo strokovne podlage, ki morajo biti vključene v osnutek RPP; NUP odgovorijo v 30 dneh po pozivu,
- predlog da mora biti izdelava občinskega prostorskega plana obvezna za vse občine (nasploh in ne samo za mestne občine, ki še nimajo RPP),
- pripombe glede članstva projektne skupine (dodati: projektanta (izdelovalec strokovne podlage za DPN), izdelovalca OPN in predstavnike vsake lokalne skupnosti idr),
- da se s tem zakonom določi, da se višina denarnega nadomestila, ki pripada lastniku razlaščne nepremičnine določi na podlagi cenitve pooblaščenega strokovnjaka za vrednotenje nepremičnin oz. cenilca na podlagi mednarodnih standardov vrednotenja nepremičnin (MSOV),
- da se doda člen o skrajšanem postopku sprejema občinskih prostorskih aktov, kot ga je določal Zakon o prostorskem načrtovanju,
- da se v pogodbi o opremljanju stavbnih zemljišč uredi pravica investitorja do povračila vloženih sredstev na podlagi pogodbe o opremljanju ali s strani občine, ali pa s strani lastnikov tistih zemljišč, ki niso sodelovali pri sofinanciranju gradnje komunalne opreme,
- da ni treba posebej predpisovati, da predkupna pravica ni mogoča pri darilni pogodbi,
- da se črta: «če je razlastitveni upravičenec za omejitev ali odvzem lastninske pravice na isti nepremičnini za isti razlastitveni namen v preteklosti že plačal odškodnino, se ta odškodnina v revalorizirani vrednosti upošteva pri odškodnini zaradi razlastitve ali omejitve lastninske pravice na nepremičnini.»,
- da se uredi tudi stavbno pravico v javno korist,
- da se črta člen, ki ureja zahtevo za razglasitev ter se najde zakonodajno rešitev in enotno metodologijo cenitve, ki bo omogočila boljše sistemsko in finančno vzdržno ureditev tega področja,
- da bi se ne glede na določbe predpisov, ki urejajo stvarnopravna razmerja in vpise v zemljiško knjigo lahko služnostna pravica v javno korist, pridobljena na podlagi pogodbe o ustanovitvi služnosti ali na podlagi odločbe o ustanovitvi služnosti v javno korist, v zemljiško knjigo vknjižila tudi na solastniškem deležu posameznega solastnika,
- da plačilo komunalnega prispevka ni več pogoj za pridobitev gradbenega dovoljenja,
- da se ohrani potrdilo o namenski rabi zemljišča,
- da se ohrani navajanje prostorsko izvedbenih pogojev v Lokacijski informaciji. Navajanje PIP v LI bo ohranjeno do uveljavitve PIS.

10. Pri pripravi gradiva so bile upoštevane zahteve iz Resolucije o normativni dejavnosti:

DA

11. Gradivo je uvrščeno v delovni program vlade:

DA

ROBERT ROŽAC
DRŽAVNI SEKRETAR

Priloge:

- predlog sklepa Vlade Republike Slovenije
- predlog zakona z obrazložitvijo
- osnutki podzakonskih predpisov

PRILOGA 1

Na podlagi drugega odstavka 2. člena Zakona o Vladi Republike Slovenije (Uradni list RS, št. 24/05 – uradno prečiščeno besedilo, 109/08, 38/10 – ZUKN, 8/12, 21/13, 47/13 – ZDU-1G in 65/14 in 55/17) je Vlada Republike Slovenije na ... seji dne pod točko ... sprejela

SKLEP:

Vlada Republike Slovenije je določila besedilo predloga Zakona o urejanju prostora (ZUreP-3, EVA: 2020-2550-0074) in ga predloži Državnemu zboru Republike Slovenije v sprejetje po rednem zakonodajnem postopku.

mag. Janja GARVAS HOČEVAR
v. d. generalnega sekretarja

Prejmejo:

- Državni zbor Republike Slovenije,
- ministrstva,
- vladne službe.

Priloga:

- predlog zakona