

NOVA PROSTORSKA ZAKONODAJA

Erna Flogie

POVZETEK

V članku sta predstavljeni dve novosti, in sicer Zakon o urejanju prostora (Ur. l. RS, št. 110/2002) in Zakon o graditvi objektov (Ur. l. RS, št. 110/2002). Zakon o urejanju prostora uvaja novo sistemsko ureditev prostorskih aktov, lokacijsko informacijo, sistem zbirk prostorskih podatkov, usmeritev poselitve, prostorsko

konferenco, prostorske instrumente, urbanistično pogodbo, občinskega urbanista. Zakon o graditvi objektov pa eno dovoljenje za gradnjo, možnost gradnje pred pravnomočnostjo gradbenega dovoljenja, dve zbornici, soglasodajalce ...

KLJUČNE

urejanje prostora, prostorsko načrtovanje, prostorski akti, lokacijska informacija, graditev objektov, gradbeno dovoljenje

1. UVOD

Konec leta 2002 sta bila v državnem zboru sprejeta dva nova prostorska zakona, in sicer Zakon o urejanju prostora (Ur. l. RS, št. 110/2002) in Zakon o graditvi objektov (Ur. l. RS, št. 110/2002). Zakona sta nadomestila zakonodajo s tega področja, ki je bila sprejeta še v času samoupravnega družbenega planiranja.

Področje urejanja prostora je bilo prej regulirano s tremi zakoni, sprejetimi leta 1984. To so bili Zakon o urejanju prostora, Zakon o urejanju naselij in drugih posegov v prostor in Zakon o stavbnih zemljiščih, področje gradnje pa je pokrival Zakon o graditvi objektov, prav tako iz leta 1984.

Novi Zakon o urejanju prostora ohranja nekatere bistvene ureditve iz navedenih treh zakonov, s tem da jih posodobi, prilagodi sedanjim ustavnim ureditvam ter jih nadgradi. Glavni namen zakona je podrobnejša pravna ureditev področja, ki obsega prostorsko načrtovanje, ukrepe za omogočanje realizacije prostorskih ureditev, opremljanje zemljišč za gradnjo, reguliranje dejavnosti prostorskega načrtovanja ter vzpostavitev prostorskega informacijskega sistema.

Novi Zakon o graditvi objektov prav tako ohranja rešitve prejšnjega zakona, ki so se v praksi izkazale kot ustrezne, hkrati pa uvaja nekatere pomembne novosti. Bistveni cilj zakona je skrajšanje postopkov pridobivanja dovoljenj za gradnjo – potrebno bo le gradbeno dovoljenje.

2. NOVOSTI ZAKONA O UREJANJU PROSTORA (UR. L. RS, ŠT. 110/2002)

(1)Sistemska ureditev prostorskih aktov. Zakon določa, da se prostor načrtuje s prostorskimi akti, ki so državni, lokalni in skupni (regionalni). Akti se delijo na strateške in operativne. Strateški

akti so usmerjevalni akti, ki jasno določajo cilje prostorskega razvoja in nimajo neposrednega vpliva na posameznika. Operativni oz. izvedbeni akti določajo pogoje za rabo zemljišč in gradnje objektov, tako da je za vsako parcelo določen jasen režim poseganja v prostor. Na lokalnem nivoju se delijo na splošne (prostorski red občine) in konkretne (občinski lokacijski načrt).

	Državna raven	Regionalna raven	Občinska raven
Strateški	Strategija prostorskega razvoja Slovenije Prostorski red Slovenije	Regionalna zasnova prostorskega razvoja	Strategija prostorskega razvoja občine <ul style="list-style-type: none"> • urbanistična zasnova • krajinska zasnova
Operativni oz. izvedbeni	Državni lokacijski načrt		Prostorski red občine Občinski lokacijski načrt

Preglednica 1: Delitev prostorskih aktov.

(2) Lokacijska informacija - vsebuje informacije o dopustni rabi prostora (namenska raba), o lokacijskih in drugih pogojih, ki jih določajo občinski izvedbeni prostorskih akti, ter informacije o prostorskih ukrepih, ki veljajo na določenem območju. To informacijo pristojni upravni organi občine na zahtevo izdajo vsakomur v obliki potrdila (proti plačilu takse). S tem potencialni investitor dobi možnost, da pred uvedbo postopka izdaje dovoljenja za poseg v prostor sam preveri uresničljivost svoje investicije, kar občutno zmanjša njegovo tveganje v zvezi z realizacijo namere.

Lokacijska informacija hkrati predstavlja osnovo za parcelacijo zemljišč. Če je informacija izdana za območje, kjer je sprejet državni oz. občinski lokacijski načrt, se postopek izvede po načrtu parcelacije iz lokacijskega načrta. Če pa je izdana za območje, kjer je sprejet prostorski red občine, se bo postopek izvedel v skladu z merili za določanje gradbenih parcel oz. v skladu z načrtom gradbene parcele, ki ga vsebuje projekt za pridobitev gradbenega dovoljenja za objekt.

(3) Sistem zbirk prostorskih podatkov - zakon uvaja sistem zbirke prostorskih podatkov za potrebe spremljanja stanja na področju urejanja prostora. Sistem naj bi omogočal sprejemanje ustreznih ukrepov ter ustvarja možnosti celovitega pregleda nad rabo, pravnimi režimi ter posegi v prostor, hkrati pa je to okvir za povezovanje z drugimi zbirkami prostorskih podatkov. Uvedene so tri zbirke podatkov: zbirka pravnih režimov, zbirka o upravnih aktih in zbirka o dejanski rabi prostora z gospodarsko javno infrastrukturo.

Zbirko podatkov o dejanski rabi prostora sestavljajo podatki o dejanski rabi in podatki o omrežjih in objektih gospodarske javne infrastrukture. Podatki o dejanski rabi se bodo vodili - na osnovi ZENDMPPE-ja - v zemljiškem katastru. Zbirni podatki o vrstah in legi omrežij in objektov gospodarske javne infrastrukture pa v topografski bazi, povezljivo z zemljiškim katastrom.

(4) Usmeritev poselitve - zakon določa, da se nova poselitve usmeri v poselitvena območja. Hkrati določa tudi posege, ki so izjemoma dopustni zunaj poselitvenih območij, in posege, ki so dopustni na najboljših kmetijskih zemljiščih, če za to ni mogoče uporabiti manj primernih kmetijskih zemljišč.

(5) Prostorska konferenca – gre za večjo sodelovanje javnosti pri urejanju prostora. Njen glavni namen je pridobitev in uskladitev priporočil, usmeritev in legitimnih interesov lokalne skupnosti, gospodarstva in interesnih združenj ter organizacij.

(6) Novi prostorski instrumenti – zaradi učinkovitejše realizacije prostorskih ureditev zakon uvaja nekatere nove in hkrati ohranja obstoječe prostorske instrumente. Ti instrumenti so: začasni ukrepi za zavarovanje urejanja prostora, zakonita predkupna pravica občine, razlastitev in omejitev lastninske pravice, komasacije, ukrepi pri prenovi.

(7) Urbanistična pogodba – predstavlja nov inštitut, ki določa dogovorni oz. pogodbeni odnos med nosilci investicijskih namer in občino. Občina in zainteresirani investitor za realizacijo prostorske ureditve, določene v lokacijskem načrtu, lahko skleneta pogodbo o izvedbi tega načrta.

(8) Občinski urbanist – gre za svetovalca župana, ki skrbi za strokovnost, popolnost in zakonitost gradiv s področja urejanja prostora ter koordinira strokovne naloge s tega področja.

(9) Prekrški v zvezi z geodetskimi storitvami. Za izvajanje parcelacije v nasprotju s parcelacijskim načrtom ali v nasprotju z načrtom novih parcel iz pogodbene komasacije ali če je izdelan parcelacijski načrt v nasprotju s prostorskim redom občine, se pravno osebo ali samostojnega podjetnika kaznuje s kaznijo od 300.000,00 do 3.000.000,00 tolarjev.

(10) Veljavnost predpisov – z dnem uveljavitve tega zakona je prenehal veljati (poleg treh zgoraj navedenih zakonov) tudi Zakon o komunalnih napravah (Ur. l. RS, št. 26/74, 42/86). Do izdaje izvršilnih predpisov pa se med drugimi še vedno uporabljajo: Pravilnik o vsebini geodetskih podlag za pripravo prostorskih izvedbenih aktov (Uradni list SRS, št. 17/85), navodilo o tem, kaj se šteje za sekundarno, primarno in magistralno omrežje komunalnih in drugih objektov in naprav (Uradni list SRS, št. 27/85) in pravilnik o izdelavi in vzdrževanju katastra komunalnih naprav (Uradni list SRS, št. 25/76).

3. NOVOSTI ZAKONA O GRADITVI OBJEKTOV (UR. L. RS, ŠT. 110/2002)

(1) Le eno dovoljenje za gradnjo – investitor bo po novem zakonu za gradnjo potreboval le eno dovoljenje, in sicer gradbeno dovoljenje, namesto po prej veljavnih predpisih, ko je moral pridobiti najprej lokacijsko in potem še gradbeno dovoljenje. Bo pa moral predhodno obvezno pridobiti lokacijsko informacijo.

(2) Začetek gradnje pred pravnomočnostjo gradbenega dovoljenja – novost zakona je tudi ta, da bo investitor smel z gradnjo začeti pred pravnomočnostjo gradbenega dovoljenja, vendar po dokončnosti. Pri tem pa bo sam prevzel odgovornost za morebitne posledice.

(3) Objekti, dovoljenja

Delitev objektov	Enostavni objekti	Manj zahtevni objekti	Zahtevni objekti
Začetek gradnje	Lokacijska informacija	Gradbeno dovoljenje	Gradbeno dovoljenje
Gradbeno dovoljenje	NE	DA	DA
Dokumentacija	NE	DA – poenostavljena	DA

Preglednica 2: Delitev objektov in dovoljenja.

Enostavni objekti – gradnja enostavnega objekta se po novem zakonu lahko prične brez gradbenega dovoljenja, vendar le v primeru, če investitor poprej pridobi lokacijsko informacijo, iz katere izhaja, da je takšna gradnja dopustna.

(4) Soglasodajalci – v zakonu je natančno določeno, kdo bo lahko nastopal kot pristojni soglasodajalec ter kakšne so njegove pravice in obveznosti.

(5) Zbornici – zakon določa ustanovitev dveh zbornic, in sicer sta to Zbornica arhitektov in prostorskih načrtovalcev in Inženirska zbornica Slovenije. Znotraj slednje je predvidena Matična sekcija inženirjev geodetov. Glede na dosedanjo prakso se bo na novo ustanovila le ZAPS, IZS pa se bo le ustrezno preoblikovala.

(6) Kazenske določbe – zakon uvaja tudi poostrene in strožje kazenske ukrepe. Tako se prekršek geodetskega podjetja kaznuje z denarno kaznijo od 300.000,00 do 3.000.000,00 tolarjev, prekršek odgovornega geodeta pa od 20.000,00 do 120.000,00 tolarjev.

4. ZAKLJUČEK

Oba zakona se neposredno povežeta in hkrati vplivata na področje geodetske dejavnosti. Tako Zakon o urejanju prostora določa, da med strokovne podlage za pripravo prostorskih aktov spadajo tudi geodetski podatki. Zakon ureja postopek razlastitve, kjer se pripravljala dela (parcelacija, ureditev mej) izvajajo po ZENDMPE-ju, in postopek komasacije (vodenje postopka, ureditev mej, parcelacija, izdelava obstoječega stanja, izdelava elaborata nove razdelitve zemljišč, vpis v zemljiški kataster). Uvaja tudi sistem zbirk prostorskih podatkov, znotraj katerega naj bi se posamezne zbirke vodile oz. bile povezljive z nepremičninskimi evidencami. Zakon (vnovič) vzpostavlja kataster gospodarske javne infrastrukture.

Zakon o graditvi objektov opredeljuje evidentiranje zemljišč in objektov ter gospodarske javne infrastrukture v zemljiškem katastru, katastru stavb in katastru komunalne infrastrukture in poudarja, da je evidentiranje v javnem interesu. Za izdelavo geodetskih načrtov, ki sestavljajo projektno dokumentacijo, se v skladu s predpisi o geodetski dejavnosti imenuje odgovornega geodeta. Hkrati predpisuje, da je pred začetkom gradnje novega objekta obvezno zakoličenje objekta, ki se izvede kot geodetska storitev po predpisih o geodetski dejavnosti. Pred izdajo uporabnega dovoljenja mora investitor naročiti izdelavo geodetskega načrta novega stanja zemljišča, ki se izdela kot topografsko-katastrski načrt. Zakon ustanavlja tudi dve poklicni zbornici, znotraj Inženirske zbornice Slovenije pa se ustanovi Matična sekcija inženirjev geodetov.

VIRI:

Zakon o urejanju prostora (Ur. l. RS, št. 110/2002).

Zakon o graditvi objektov (Ur. l. RS, št. 110/2002).

Pojasnilo glede parcelacije zemljišč in evidentiranja stavb v zemljiškem katastru in katastru stavb. Geodetska uprava RS, Osolnik A., Kupic A., Pogorelnik E. Ljubljana, 2003.

Erna Flogie, univ. dipl. inž. geod.

Geodetska uprava RS