

PREDLOG ZAKONA O UMEŠČANJU PROMETNE, ENERGETSKE IN VODNE INFRASTRUKTURE V PROSTOR

I. UVOD

1. Ocena stanja in razlogi za sprejem zakona

Ocenjeno je, da je dinamika umeščanja (torej celostne izvedbe, od pobude, do izgradnje) omrežij in objektov prometne, energetske in vodne infrastrukture v prostor prepočasna, in da gre to pripisati zlasti prepočasni pripravi prostorskih aktov, ki so podlaga za njihovo dovoljevanje. Prepočasno umeščanje tovrstnih prostorskih ureditev v prostor naj bi imelo za posledico predrage investicije in neučinkovito črpanje EU sredstev za prednostne nacionalne infrastrukturne razvojne projekte. Počasni pripravi prostorskih aktov naj bi botrovala predvsem nezadostna aktivnost in ne-koordiniranost vseh vpletenih nosilcev urejanja prostora, kar rezultira predvsem v dolgotrajnem pridobivanju zahtevanih podatkov in strokovnih podlag, pogosto pa tudi njihova arbitrarnost pri podajanju smernic in mnenj na prostorski akt in odklanjanje usklajevanja kot temeljnega mehanizma prostorskega načrtovanja.

Tematika umeščanja prometnih, energetskih in vodnih prostorskih ureditev državnega pomena v prostor je trenutno urejena sledeče:

- prostorsko načrtovanje je urejeno v Zakonu o prostorskem načrtovanju;
- postopki okoljske presoje so urejeni v Zakonu o varstvu okolja, pri čemer je postopek celovite presoje vplivov na okolje (CPVO) v dobri meri sinhroniziran s postopki po Zakonu o prostorskem načrtovanju in se vodi sočasno z njimi, medtem ko se postopek presoje vplivov na okolje (PVO) vodi izključno po Zakonu o varstvu okolja in sicer ne v fazi prostorskega načrtovanja, temveč v fazi projektiranja oziroma pridobivanja gradbenih dovoljenj;
- postopki prisilnega pridobivanja zemljišč (razlastitve, služnost v javno korist in pravica začasne uporabe) so krovno urejeni v Zakonu o urejanju prostora, specialno pa še v nekaterih področnih predpisih: Zakonu o ureditvi določenih vprašanj v zvezi z gradnjo avtocestnega omrežja, Zakonu o javnih cestah, Energetskem zakonu);
- postopki za graditev teh objektov in omrežij so urejeni v Zakonu o graditvi objektov.

Z namenom izboljšati obstoječe stanje je Vlada Republike Slovenije v letu 2009 imenovala vladno delovno skupino za prostorske rešitve umeščanja prednostnih nacionalnih razvojnih infrastrukturnih projektov v prostor (v nadaljnjem besedilu: delovna skupina za prostorske rešitve), ki jo vodi generalni direktor Direktorata za prostor pri Ministrstvu za okolje in prostor (MOP), z mandatom, da pripravi predlog ukrepov za optimizacijo umeščanja tovrstnih prostorskih ureditev v prostor ter da pripravi predlog sprememb zakonodaje oziroma novih zakonskih rešitev za učinkovitejše umeščanje tovrstnih prostorskih ureditev v prostor. Vladna delovna skupina za prostorske rešitve je v skladu s sklepom vlade opravila kritično analizo relevantne zakonodaje in postopka priprave državnih prostorskih načrtov.

Direktorat za prostor je pozval relevantne sodelujoče v postopkih priprave državnih prostorskih aktov (DPN) (MOP: Direktorat za prostor, Direktorat za okolje, Agencija RS za okolje; MG, Direktorat za energijo; Ministrstvo za promet, Direktorat za ceste, Direktorat za železnice, Direktorat za letalstvo, Direktorat za pomorstvo; DARS; Direkcija za železnice; Ministrstvo za obrambo; Fakulteta za gradbeništvo in geodezijo; ELES, Geoplin plinovodi) h kritični analizi postopka DPN in zakonodaje ter za posredovanje informacij glede evidentiranih problemov, s katerimi se srečujejo pri svojem delu. Pridobljeni podatki so bili vključeni v preglednico nabora problemov in predlogov rešitev, prav tako pa so bili

upoštevani pri pripravi novega zakona o umeščanju prometne, energetske in vodne infrastrukture v prostor.

Glavni evidentirani problemi, na katere so opozorili sodelujoči v teh postopkih, so:

- nenatančno definirani cilji načrtovane prostorske ureditve;
- neopredeljenost finančnih obveznosti nosilcev urejanja prostora in prenos v upravljanje nosilcu urejanja prostora, ki je izdal pogoje;
- nedorečenost glede pričetka priprave DPN - pobuda, njena vsebina in priloge;
- nepovezanost postopka priprave DPN in zagotavljanja investicijske dokumentacije za projekte, ki se financirajo iz proračuna;
- potrebna je določitev obveznih nosilcev urejanja prostor in določitev meril za reševanje navzkrižnih interesov različnih resorjev;
- nujnost ponovne uvedbe potrditve izbrane variante na vladi;
- nasprotovanje načrtovanim ureditvam zaradi uveljavljanja državnih in splošnih javnih interesov, lokalnih in interesno-skupinskih interesov, političnih interesov skupine ali posameznika, osebnih interesov posameznikov;
- neupoštevanje formalnih rokov s strani nosilcev urejanja prostora, ki so določeni v zakonodaji glede smernic in mnenj;
- manjkajoče strokovne podlage nosilcev urejanja prostora.

Ko eden bistvenih problemov so bile s strani pozvanih sodelujočih v postopkih izražene tudi sistemske nejasnosti na področju evidentiranja nepremičnin in njihovega množičnega vrednotenja. Področje ocenjevanja vrednosti nepremičnin in ustreznih odškodnin pri t. i. prisilnih odkupih ali služnostih oziroma postopkih razlastitve pri gradnji javne infrastrukture obstoječi pravni red v Sloveniji ni ustrezno urejen.

Vsi cenilci nepremičnin upoštevajo mednarodne standarde pri ocenjevanju vrednosti nepremičnin, ti pa ne vsebujejo enotnega »recepta«, kako oceniti vrednost nepremičnin za določene namene, temveč izključno usmeritve za to. Posledica tega je, da odstopanja pri ocenjenih vrednostih istih nepremičnin s strani različnih sodnih cenilcev povzročijo zelo velik razpon med ocenjenimi vrednostmi istih nepremičnin. Takšen, izredno subjektiven pristop pri ocenjevanju vrednosti nepremičnin, v praksi povzroča neenotno obravnavanje nepremičnin oziroma lastnikov nepremičnin pri izračunavanju poštenih odškodnin, v obliki zelo velikih razlik pri ocenjenih vrednostih istih nepremičnin. Posledično se tudi do 50 % lastnikov nepremičnin ne strinja z ocenjenimi vrednostmi nepremičnin, ter zahteva reševanje po sodni poti. Prav zaradi tega se danes vrsti investicij podaljšujejo oziroma odmikajo termini za realizacijo. Problem so torej najprej neizdelane (in nepredpisane) ustrezne metodologije ocenjevanja vrednosti nepremičnin in ustreznih odškodnin, ki bi omogočale enako obravnavanje vseh nepremičnin in njihovih lastnikov vzdolž celotne trase infrastrukturnega objekta.

Naslednji problem so uradni podatki o realiziranih prodajah nepremičnin iz evidence trga nepremičnin, ki so na razpolago šele od leta 2007, ko je Geodetska uprava RS vzpostavila evidenco trga nepremičnin. Za ocenjevanje vrednosti nepremičnin in ustreznih odškodnin je s ciljem čimbolj kakovostno oceniti vrednost nepremičnin potrebno pregledati, obdelati in analizirati veliko količino podatkov. Sodni cenilci pa z informacijsko tehnološko infrastrukturo, s podatki, statističnimi in analitičnimi moduli za namene obdelave večje količine podatkov ne razpolagajo, čemur botruje tudi neenotnost vrste, oblike, formatov in kakovosti podatkov iz različnih javnih evidenc. Posledice so, da cenilci uporabljajo omejeno količino podatkov o trgu nepremičnin, kar v povezavi z nedoločenimi metodologijami oziroma delom na podlagi priporočil povzroča nekakovostne ocene vrednosti nepremičnin.

Ključni problem obstoječih podatkovnih obdelav in analiz podatkov o trgu nepremičnin pa je, da so ocenjene vrednosti nekakovostne, kar skupaj z interesi investitorja povzročajo, da so odkupne cene nepremičnin pri gradnji javne infrastrukture nekajkrat višje, kot je njihova tržna

vrednost. Na takšen način investitorji (tudi državni) pre-plačujejo nepremičnine in s tem povzročajo visoke stroške investicij. Hkrati in zaradi tega pa se v praksi izvaja vrsta nepremičninskih špekulacij, saj se ob pridobitvi informacije o tem, kje potekala načrtovana trasa javne infrastrukture, odkupijo nepremičnine po nizkih cenah, le-tem pa po sprejemu državnega prostorskega načrta vrednost naraste.

Na podlagi evidentiranih problemov in ugotovitev iz opravljene analize je MOP, v sodelovanju s predstavniki pobudnikov in načrtovalcev prostorskih ureditev državnega pomena ter strokovnih institucij s tega področja, pristopil k pripravi zakona, ki naj bi posebej za tovrstno infrastrukturo uzakonil postopek priprave in sprejema prostorskih aktov, ki bi s svojimi rešitvami bolj povezal in usmeril delovanje nosilcev urejanja prostora, obenem pa bi vseboval logično sosledje vseh faz, ki so potrebne za pripravo končnega državnega prostorskega načrta, vključno z načinom določanja vrednosti nepremičnin in odškodnin zaradi razlastitev in omejitev lastninske pravice ter odškodnin iz naslova pripravljalnih del.

Predmet predloga zakona je umeščanje omrežij in objektov prometne, energetske in vodne infrastrukture v prostor, saj je bilo ugotovljeno, da je načrtovanje tovrstne infrastrukture najbolj kritično z vidika razvojnih potreb, prav tako je ta nabor neposredno povezan z možnostjo črpanja evropskih sredstev, zaradi česar je bila delovna skupina za prostorske rešitve prvenstveno ustanovljena.

2. Cilji, načela in pogloblitve rešitve predloga zakona

2.1. Cilji zakona

Osnovni cilj predloga zakona je uzakoniti optimalen postopek umeščanja omrežij in objektov prometne, energetske in vodne infrastrukture nacionalnega pomena v prostor, upoštevajoč specifične tovrstne infrastrukture, saj je načrtovanje tovrstne infrastrukture najbolj kritično z vidika razvojnih potreb, prav tako je ta nabor neposredno povezan z možnostjo črpanja evropskih sredstev.

Cilj zakona je tako odpraviti ugotovljene pomanjkljivosti obstoječe zakonodaje ter uzakoniti učinkovitejši postopek priprave in sprejema prostorskih aktov, ki bi s svojimi rešitvami bolj povezal in usmeril delovanje nosilcev urejanja prostora, obenem pa bi vseboval logično sosledje vseh faz, ki so potrebne za pripravo končnega državnega prostorskega načrta, še posebej v odnosu do postopkov CPVO in PVO po Zakonu o varstvu okolja oziroma Zakonu o ohranjanju narave ter postopkov po Zakonu o evidentiranju nepremičnin. Te vrste objektov in omrežij namreč družijo tudi podobna specifična postopka presoje vplivov na okolje, ki se s predmetnim zakonom (ponovno) uvaja v fazo prostorskega načrtovanja, medtem ko je ta za nekatere druge prostorske ureditve državnega pomena drugačna (predvsem z vidika načrtovanja oziroma poznavanja tehnologij v fazi prostorskega načrtovanja).

Osrednji cilj predloga zakona je tudi omogočanje učinkovitejšega črpanja evropskih sredstev, zato se na podlagi sprejete uredbe o državnem prostorskem načrtu izda dovoljenje za umestitev v prostor, ki predstavlja t. i. "*development consent*" kot ključno točko pri dostopanju do teh sredstev. Poleg tega ureja predlog zakona tudi nekatera vprašanja, ki se pojavljajo na področju pridobivanja zemljišč skozi prisilne ukrepe oziroma na področju izkazovanja pravice graditi.

2.2. Načela zakona

Glede na tesno povezavo z Zakonom o prostorskem načrtovanju ter Zakonom o varstvu okolja in Zakonom o ohranjanju narave temelji zakon v delu, ki ureja pripravo in sprejem

državnih prostorskih aktov, na načelih teh zakonov, predvsem načelu trajnostnega (prostorskega) razvoja, načelu celovitosti, načelu vključevanja in sodelovanja javnosti ter načelu strokovnosti, kot dodatno načelo pa zakon določa še načelo usklajevanja javnih interesov. Pri urejanju vprašanj pridobivanja zemljišč in pravic na njih zakon izhaja iz načela prevlade javnega interesa, v delu, ki ureja določanje vrednosti nepremičnin in odškodnin zaradi razlastitev in omejitev lastninske pravice pa izhaja iz načela poštene in enakovredne obravnave lastnikov zemljišč ter objektivnega določanja vrednosti nepremičnin.

Zakon o prostorskem načrtovanju ureja samo načelo prevlade javnega interesa nad zasebnim, pričujoči zakon pa se ukvarja predvsem z usklajevanjem različnih javnih interesov v prostoru ob načrtovanju konkretnih prostorskih ureditev, zato je po mnenju predlagateljice potrebno posebno načelo. Skladno s tem načelom se državni prostorski načrt – čeprav vedno začet na podlagi razvojnih pobud – pripravi z usklajevanjem vseh javnih interesov, torej tako drugih razvojnih interesov, kot tudi oziroma predvsem varstvenih interesov, pri čemer pa si morajo vsi nosilci urejanja prostora ob varovanju in zagotavljanju svojih interesov prizadevati za takšne rešitve in pogoje, ki bodo omogočali načrtovanje in izvedbo predvidenih prostorskih ureditev.

2.3. Poglavitne rešitve zakona

Poglavitne rešitve oziroma razlike napram trenutni ureditvi so sledeče:

- Na začetku postopka priprave pobudnik (resorno ministrstvo) in pripravljavec (MOP) na podlagi podane pobude preučita možnost začetka priprave državnega prostorskega načrta (DPN), v namen česar MOP od nosilcev urejanja prostora pridobi smernice za načrtovanje ter vse njihove razpoložljive podatke in strokovne podlage. V odvisnosti od analize prejetih gradiv in skupne odločitve s pobudnikom glede nadaljevanja postopka načrtovanja, pripravljavec nato skliče prostorsko konferenco.
- Prostorska konferenca je stalno delovno telo predstavnikov nosilcev urejanja prostora, katere namen je le-te bolj pritegniti v postopek prostorskega načrtovanja in narediti nastajajoči prostorski akt tudi za "njihovega". Poglavitna naloga prostorske konference je uskladitev in dogovor glede aktivnosti, potrebnih za pridobitev vseh podatkov in strokovnih podlag, za katere je bilo v smernicah ugotovljeno, da jih mora pripravljavec z namenom upoštevanja predpisov pridobiti in uporabiti. Te naloge in z njimi povezane zadolžitve in roke se opredeli v predlogu sklepa o pripravi DPN, ki ga pripravljavec nato pošlje v sprejem vladi. Prostorsko konferenco je moč sklicati tudi kasneje v postopku, po pridobitvi mnenj nosilcev urejanja prostora, če se izkaže, da upoštevanje vseh mnenj ni možno, ker so si navzkrižna. Prostorska konferenca lahko torej nastopi tudi pri razreševanju oziroma usklajevanju konfliktov javnih interesov, ki se lahko nanašajo tako na lokacijo načrtovanih prostorskih ureditev, kot tudi na njihove tehnične oziroma tehnološke rešitve, seveda pa v tem pogledu ne more delovati absolutno, če so ti interesi zavarovani s predpisi.
- Po sprejemu sklepa o pripravi DPN na vladi se pristopi oziroma nadaljuje s pripravo in izdelavo DPN, pri čemer se – če je bilo tako odločeno – izvede tudi postopek CPVO, ta faza pa mora rezultirati v izboru variante na vladi. Gre za formalizirano fazo, katere zdajšnja ureditev ne pozna, njen namen pa je uradno zaključiti fazo, v katerih prostorsko načrtovanje poteka v variantah in kjer se optimalna lokacija oziroma trasa za umestitev prostorskih ureditev šele išče, tako da se strokovno določeno lokacijo oziroma traso tudi uradno "fiksira".
- Sledi faza podrobnejšega tehničnega načrtovanja oziroma projektiranja, potrebnega za končno določitev vseh prostorskih, tehničnih in varstvenih rešitev, ki bodo podlaga za pridobivanje gradbenega dovoljenja, v kateri se izvede tudi postopek PVO, konča pa se s sprejemom uredbe na vladi, s čemer naj bi se – ravno zaradi izvedenega PVO postopka - omogočilo tudi že začetek črpanja evropskih sredstev.

- Po sprejemu oziroma uveljavitvi uredbe o državnem prostorskem načrtu zakon predvideva izdajo posebnega »dovoljenja za umestitev«. Gre za posamični pravni akt, ki pa ne nadomešča gradbenega dovoljenja. To se še vedno izdaja v celoti skladno s predpisi o graditvi objektov. Dovoljenje za umestitev je predvsem ugotovitveni akt, izdan konkretnemu investitorju, s katerim pa naj bi omogočili črpanje evropskih sredstev prej v postopku, saj bo državni prostorski načrt izdelan z natančnostjo idejnega projekta, nanj bo tudi že izvedena celovita presoja vplivov na okolje oziroma presoja vplivov na okolje, vendar je akt splošnega značaja in zato sam po sebi ne more nadomestiti "*development consent*", ki je sicer potreben za dostop do evropskih sredstev.
- Zakon tudi opredeljuje, katera dejanja so možna po zaključku posamezne faze (sklep o pripravi/izbor variante/sprejem uredbe): sprejem začasnih ukrepov za urejanje prostora, začetek nekaterih pripravljalnih del, ipd.
- Poleg standardnega postopka priprave DPN zakon dopušča tudi možnost kratkega ter skrajšanega postopka priprave. Kratki postopek se nanaša predvsem na možnost odprave v praksi zelo pogostih neskladnosti med tekstualnim in grafičnim delom DPN, ki povzročajo predvsem zaplete pri uveljavljanju začasnih ukrepov za zavarovanje urejanja prostora in pa zaplete pri pridobivanju zemljišč, in pa na možnost naknadne dopolnitve DPN s t. i. *tolerancami*, ki so pomemben instrument pri izdajanju gradbenega dovoljenja. Skrajšani postopek pa naj bi se uporabljal takrat, kadar bi se DPN dopolnjeval še s kakšno novo prostorsko ureditvijo. Glede na že precej razvejano omrežje obstoječih DPN, je namreč z vidika racionalne rabe prostora smiselno nove prostorske ureditve umeščati tik ob oziroma paralelno z že obstoječimi ureditvami in v ta namen sprejemati dopolnitve obstoječih DPN.
- Zakon uvaja tudi nekatere specialne rešitve na področju pridobivanja zemljišč za gradnjo oziroma na področju t. i. *pravice graditi*, pri čemer, glede na kompleksnost in občutljivost področja, črpa rešitve predvsem iz že obstoječih specialnih ureditev na tem področju.
- Zakon določa in vzpostavlja sistem ocenjevanja vrednosti nepremičnin in ustreznih odškodnin za namene gradnje javne infrastrukture v javnem interesu, in sicer:
 - z uporabo sistema množičnega vrednotenja nepremičnin kot sistemsko, referenčno in objektivno osnovo pri ocenjevanju vrednosti nepremičnin in ustreznih odškodnin,
 - z izdelavo metodologij ocenjevanja vrednosti nepremičnin in ustreznih odškodnin v sistemu množičnega vrednotenja nepremičnin,
 - z zagotavljanjem sistemske, podatkovne in analitične podpore cenilcem nepremičnin, ki bodo izvajali naloge ocenjevanja vrednosti nepremičnin in ustreznih odškodnin po tem zakonu, ter
 - s strokovnim poenotenjem cenilcev nepremičnin, ki bodo izvajali naloge ocenjevanja vrednosti nepremičnin in ustreznih odškodnin po tem zakonu.

V nadaljevanju so navedene ključne sistemske spremembe, ki so vgrajene v predlog zakona s katerimi se poskuša podrobneje, bolj strokovno, ter stroškovno in časovno bolj učinkovito reševati področje ocenjevanja vrednosti nepremičnin in ustreznih odškodnin za namene prisilnega odkupa oziroma razlastitev pri gradnji javne infrastrukture.

Sistem množičnega vrednotenja nepremičnin, kot sistemska in referenčna osnova

Postopki gradnje javne infrastrukture običajno zajemajo velika območja, zato je zelo pomembno, da obstajajo enotna izhodišča pri ocenjevanju vrednosti nepremičnin. Geodetska uprava RS bo jeseni 2010 dokončno vzpostavila sistem množičnega vrednotenja nepremičnin, to je vrednostne cone in vrednosti za vse vrste nepremičnin in za območje celotne države. Na takšen način je zagotovljena zelo dobra osnova za tržno ocenjevanje vrednosti nepremičnin za namene gradnje javne infrastrukture. Namreč za vzpostavitev sistema množičnega vrednotenja so bili obdelani, analizirani in modelirani podatki o realiziranih prodajah nepremičnin v Sloveniji za zadnjih 5 let. Ker pa so vendarle določene posebne značilnosti pri postopkih, ki jih določa ta zakon, so potrebne določene metodološke nadgradnje, ter dodatni podatki za namene čim bolj poštene in objektivne ocene vrednosti nepremičnin in ustreznih odškodnin.

Metodologije ocenjevanja vrednosti nepremičnin in ustreznih odškodnin

Za večino nepremičnin se pri ocenjevanju vrednosti nepremičnin uporabijo obstoječe metodologije ocenjevanja vrednosti iz sistem množičnega vrednotenja nepremičnin, katere je že razvila in vzpostavila država, kot večnamenski sistem. Za določene posebnosti, ki so predmet ocenjevanja po tem zakonu pa so potrebne določene nadgradnje. Sistem množičnega vrednotenja nepremičnin skupaj z metodološkimi nadgradnjami za namene ocenjevanja vrednosti nepremičnin in ustreznih odškodnin zagotavlja sistemsko metodološko enotnost vsem cenilcem, da bodo vse nepremičnine oziroma lastnike nepremičnin obravnavali na enak pošten in objektiven način. Sistemski predlog zakona omogoča, da bodo vse nepremičnine in s tem lastniki nepremičnin pošteno in enakovredno obravnavani v postopkih dogovornega odkupa oziroma razlastitve pri gradnji javne infrastrukture po tem zakonu. Sistemska naravnost predloga preprečuje morebitne individualne obravnave posameznih nepremičnin oziroma lastnikov nepremičnin, ter s tem povezanimi težavami pri postopkih gradnje, kot tudi v primeru sodnega reševanja postopka razlastitev.

Sistemska podpora Geodetske uprave RS cenilcem nepremičnin in strokovno poenotenje cenilcev nepremičnin

Geodetska uprava s tem zakonom zagotavlja sistemsko, podatkovno in analitično podporo, investitorjem in cenilcem nepremičnin, ki izvajajo oziroma določajo nadomestila za odkup nepremičnin in ustreznih odškodnin. Takšen pristop omogoča, da bo ne glede na to koliko cenilcev nepremičnin izvaja postopke po tem zakonu, vsi pridobili izhajali iz enakega systemskega, podatkovnega in analitičnega stanja, kar bo omogočalo primerljivo ocenjevanje vrednosti nepremičnin ne glede na izvajalca (cenilca nepremičnin). Na takšen način v praksi ne more biti več slučaj da so razlike v ocenjenih vrednostih istih nepremičnin tudi nekaj 10 – krat večje.

3. Ocena finančnih posledic predloga zakona za državni proračun in druga javna finančna sredstva

Ocena finančnih posledic predloga zakona za državni proračun:

Predlagane zakonske rešitve imajo s področja ocenjevanja vrednosti nepremičnin in odškodnin finančne posledice. Za sistemsko podporo predlagane rešitve zahtevajo: informacijsko tehnološko nadgradnjo v sistemu generalnega vrednotenja nepremičnin na geodetski upravi RS, razvoj metodologij ocenjevanja vrednosti nepremičnin za odkupe in odškodnine in implementacija metodologij v sistem generalnega vrednotenja nepremičnin.

Ocena posledic za druga javna finančna sredstva:

Sprejetje zakona nima finančnih posledic za druga javna finančna sredstva.

4. Prilagojenost pravne ureditve pravni regulativi EU

Predlog zakona ni predmet usklajevanja s pravom EU.

5. Prikaz ureditve v drugih pravnih sistemih

5.1. Področje prostorskega načrtovanja

Nemčija

Prostorsko načrtovanje v Nemčiji urejata Baugesetzbuch (BauGB) iz leta 2004 in Raumordnungsgesetz (ROG), nazadnje noveliran leta 2004.

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

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

Razmejitve med državo, deželo in lokalno samoupravo je urejena preko t. i. normativnih okvirjev. Zvezni zakon ureja okvir za oblikovanje in normativno ureditev deželnih prostorskih aktov, ki hkrati predstavljajo okvir za oblikovanje občinskih prostorskih aktov. Vendar, v kolikor je deželni prostorski red takšen, da ga kot okvirja ni mogoče udejanjiti z občinskimi prostorskimi akti, je tak prostorski red protipraven. Če se spremenijo predpisani cilji prostorskih redov, so občine dolžne spremeniti svoje prostorske plane.

Avstrija – Dežela Štajerska

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

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

Štajerska je sprejela svoj Zakon o urejanju prostora (Steiermaerkisches Raumordnungsgesetz -ROG) leta 1974. Zakon je bil nazadnje spremenjen leta 2005. Spremembe zakona v preteklih letih so šle predvsem v smeri večanja pomena vprašanj varstva okolja (uvredba presoje vplivov na okolje) in pa možnosti sodelovanja javnosti pri planiranju, ki pa še vedno zaostaja za modernimi ureditvami, saj zakon sodelovanje v postopku omogoča le osebam, ki izkažejo pravni interes. Kot temeljni cilj urejanja prostora zakon določa trajnostni razvoj. Prostorsko planiranje naj omogoči, ob upoštevanju zahtev oziroma potreb varstva okolja, enakomeren gospodarski, kulturni in socialni razvoj dežele. ROG določa obveznost celovite presoje vplivov na okolje pri prostorskem načrtovanju. Pri tem natančno določa vsebino celovite presoje in pa primere, ko presoja ni potrebna.

Urejanja prostora se na štajerskem deli na deželno (Ueberoertlich) in lokalno raven (Oertlich). Na deželni ravni poznamo deželni in regionalni razvojni program (Entwicklungsprogramm) ter kataster prostorskega planiranja (Raumordnungskataster). Na lokalni oziroma občinski ravni pa t. i. koncept prostorskega razvoja (Entwicklungskonzept), načrt namembnosti zemljišč (Flächenwidmungsplan) in zazidalni načrt (Bebauungsplan).

Zakon pozna samo redni postopek sprejemanja. Deželna vlada mora svojo namero, da oblikuje razvojni program oziroma da ga spremeni, javiti vsem nosilcem javne oblasti, za katere meni, da bi razvojni program lahko posegel v njihov interes. Zakon tako našteva zvezna ministrstva, deželna ministrstva drugih dežel, občine v deželi, različne zbornice, verske skupnosti ipd., da podajo svoj predloge k razvojnemu programu. Osnutek programa mora prav tako posredovati zgoraj naštetim in ga tudi javno objaviti. Vsakdo, ki lahko izkaže pravni interes, lahko poda svoje mnenje k programu. Po poteku roka, deželna vlada sprejme razvojni program. Zakon ne omenja pravnih sredstev v primeru neupoštevanja mnenj in ne zahteva obrazložitve neupoštevanja mnenj.

Zakon ureja ustanovitev posebnega Sosveta za prostorsko planiranje (Raumordnungsbeirat), ki ga ustanovi deželna vlada, za svetovanje pri prostorskem planiranju. Ima 24 članov in predsednika, ki je deželni glavar (9 članov je politikov, 2 iz kmetijstva in gozdarstva, 2 imenuje zveza občin, po eden pa prihaja iz univerze, verskih skupnosti, iz deželne uprave, oddelka za delo, župana mesta Gradec, preostale pa imenujejo posamezni sektorji iz gospodarstva).

Glavne naloge so: priprava osnutkov razvojnih programov, priprava osnutkov za občinske razvojne koncepte, sodelovanje v postopkih sprejemanja aktov, ipd. Zakon prav tako določa oblikovanje regionalnih sosvetov za oblikovanje regionalnih razvojnih programov, vendar normativno ureditev prepušča deželni vladi.

Finska

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

Prostorsko načrtovanje na državni in regionalni ravni

Na državni ravni pozna finska ureditev nacionalni program rabe prostora, ki predstavlja temeljne rešitve za vprašanja, ki imajo internacionalni ali nadregionalni pomen za rabo prostora, odločilni pomen oziroma vpliv na državno kulturno in naravno dediščino in za trajnostni razvoj ter ekonomsko prihodnost države.

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

Prvi strateški pravni akt se pojavi na ravni regije (Finska ima 19 regij, ki so oblikovane in imajo veljavo samo za potrebe prostorskega planiranja). Zakon o rabi zemljišč in gradnji objektov (nadalje: LUaBA) določa, da morajo regionalni sveti (sestavljani so iz predstavnikov lokalnih skupnosti, ki jih je na Finskem malo več kot 400 in so zelo različne po velikosti, npr. Helsinki z več kot pol milijona ljudi do občin s 1000 prebivalci) oblikovati regionalni plan rabe prostora. Regionalni plan svojo pozornost posveča predvsem naslednjim vsebinam: primerna

regionalna in naselitvena struktura regije, ekološko sprejemljiva raba prostora, okoljsko in ekonomsko sprejemljiva ureditev transportnih povezav ter raba vode in naravnih dobrin, ustvarjanje pogojev za regionalni razvoj gospodarstva, zaščita naravnega okolja, naravne vrednote in kulturna dediščina ter omogočanje zadovoljivih možnosti za uporabo površin v rekreacijske namene. Načrtovalci morajo v plan implementirati nacionalni program rabe prostora, upoštevati regionalno planiranje sosednjih regij, spoštovati mnenje lokalnih skupnosti in upoštevati regionalne in lokalne posebnosti prostora. LUaBA tudi posebej določa, da se morajo načrtovalci plana izogibati nepotrebnemu oškodovanju lastnikov zemlje ter spoštovati ekonomske zakonitosti rabe prostora.

Pravne posledice regionalnega plana rabe prostora so:

1. Regionalni plan mora služiti lokalnim skupnostim kot vodilo pri oblikovanju glavnega prostorskega plana občine in podrobnejšega prostorskega načrta občine. LUaBA pa pozna izjemo od tega pravila, saj pravi, da lokalnim skupnostim ni potrebno upoštevati regionalnega plana, v kolikor že imajo oblikovane svoje prostorske akte za to območje. Izjema je omiljena s tem, da LUaBA zavezuje občine, da morajo redno modernizirati svoje prostorske akte. Smisel izjeme je v tem, da lahko občina kljub spremembam na regionalni ravni še nekaj časa uporablja svoje lokalne prostorske akte in s tem ni v časovnem pritisku stalnega spreminjanja.
2. Vsakršno prostorsko planiranje ali pa poseganje v prostor mora upoštevati regionalni plan in ni mogoče posegati v prostor, če to nasprotuje regionalnemu planu rabe prostora.
3. Namen regionalni planov je tudi, da se načrtuje vse posege v prostor, ki so širšega pomena (načrtovanje gradnje cest, železnic in druge infrastrukture, oskrba z vodo, naravni parki, večja trgovska središča).
4. Regionalni plan lahko zaščiti posamezna območja, na katerih popolnoma prepove gradnjo oziroma druge posege v prostor, če je to potrebno za zaščito naravnega okolja, ali omeji določene tipe gradenj oziroma posege v prostor, kadar je to pomembno za uresničevanje regionalnega prostorskega razvoja.

Anglija in Wales

V novembru leta 2008 je bil sprejet zakon o planiranju v Združenem Kraljestvu, ki velja za državi Anglijo in Wales. Poleg ostalih novosti v sistemu mestnega in deželnega načrtovanja je bil uveden tudi nov sistem odločanja in poteka postopkov pri umeščanju v prostor in graditvi t. i. nacionalno pomembnih infrastrukturnih ureditev oziroma projektov. Med slednje so uvrstili večje energetske proizvodne objekte, železnice, pristanišča, glavne (avto) ceste, letališča, vodno infrastrukturo in pa infrastrukturne projekte s področja ravnanja z odpadki.

Nabor nacionalno pomembnih infrastrukturnih projektov je naslednji:

1. področje energije: proizvodni objekti, elektroenergetski vodi, podzemna skladišča plinov, transportni plinovodi, skladišča utekočinjenega plina, ostali produktovodi;
2. področje prometa: avtoceste, letališča, pristaniški objekti, železnice, pretovorni železniški terminali;
3. področje vodne infrastrukture: jezovi, pregrade in zbiralniki vode z več kot 10 milijonov m³, večji objekti za transport vode, to je transportni vodovodi, s katerimi se transportira več kot 100 milijonov m³ vode na leto;
4. področje ravnanja z odpadno vodo: večje čistilne naprave s kapaciteto čiščenja nad 500.000 PE;
5. področje ravnanja z odpadki: objekti za ravnanje z nevarnimi odpadki z obremenitvijo več kot 100000 ton na leto, če gre za podzemne oziroma zasuta odlagališča in za objekte za ravnanje z nevarnimi odpadki z obremenitvijo več kot 30000 ton na leto v vseh drugih primerih.

Nacionalna politika umeščanja večjih infrastrukturnih projektov v prostor bo pripravljena na podlagi izvedbenih programov investicij v posamezne vrste infrastrukture (promet, energetika, vode, odpadki). Večja novost je tudi povsem na novo ustanovljeno telo (t. i. komisija za načrtovanje infrastrukture), ki bo pregledovala sektorske (ministrske) izvedbene programe investicij in na njihovi podlagi odločala o vlogah za načrtovanje nacionalno pomembnih projektov s posameznih infrastrukturnih področij. Večja novost je tudi, da se bo velik del javne razprave z deležniki, javnostmi oziroma stroko o tem, kaj od nacionalno pomembnih infrastrukturnih projektov se bo potem tudi dejansko načrtovalo, opravilo tudi že pred samim načrtovalskim procesom in da bodo šli v proces samega prostorskega načrtovanja samo tisti projekti, ki jih odobri t. i. komisija za načrtovanje infrastrukture.

Italija

Primer pravnega instituta »Conferenza dei servizi«

Pravni institut »Conferenza dei servizi« (v nadaljevanju: lokacijska konferenca) so v Italiji začeli razvijati koncem osemdesetih let. Lokacijsko konferenco uporabljajo pri umeščanju zahtevnih objektov v prostor. Pri tem zasledujejo dva cilja, ki sta relevantna za prostorsko načrtovanje, in sicer (1) uskladitev parcialnih interesov z javnimi interesi in (2) odpravljati administrativne ovire v upravnih postopkih.

Značilnost lokacijske konference je, da se v skupnem logističnem in časovnem okviru predstavijo in uskladijo stališča različnih upravnih organov, ki sodelujejo v upravnem postopku. Tako se olajša koordinacijo med sodelujočimi upravnimi organi in uskladi parcialne interese upravnih organov pri izvedbi določenega projekta.

Na začetku so institut lokacijske konference uporabljali samo v določenih primerih npr. za določanje lokacij sanitarnih deponij (Zakon Legge 21 ottobre 1987, n.441) in za lokacije športnih objektov svetovnega nogometnega prvenstva (Zakon Legge 29 maggio 1989, n.205). Koncem devetdesetih let so pravni institut lokacijske konference posplošili in ga vključili v splošni upravni postopek (Zakon Legge 7 agosto 1990, n.241). Končna ureditev lokacijske konference pa je bila določena z zakonom iz leta 2005 (Zakon Legge 11 febbraio 2005, n.15).

Osrednje vprašanje je seveda kako presegati nasprotujoče interese na lokacijski konferenci? Do leta 2005, ko je bila sprejeta zadnja pravna ureditev lokacijske konference, so uporabljali načelo preglasovanja manjšinskih stališč. Zakon iz leta 2005 pa je dokončno odpravil možnost preglasovanja pri določanju javnega interesa.

Uveljavile so se tri vrste lokacijskih konferenc: informativna, pred-odločitvena in odločitvena. Cilj informativne konference je pred pričetkom projektiranja opredeliti interese vseh subjektov v postopku in kot taka nima pravnega vpliva na končno odločitev. Pred-odločitveno konferenco se skliče za zelo kompleksne projekte tudi na predlog investitorja in na njegove stroške s ciljem, da se zmanjšajo tveganja v fazi načrtovanja in projektiranja. Odločitveno konferenco se vedno skliče, če eden od upravnih organov ne sprejme stališča v zakonsko določenem roku (30 dni). Sklic konference lahko zahteva tudi investitor, če tak predlog sprejme pristojni upravni organ.

V primeru, da je za predmetni projekt zahtevana izvedba presoje vplivov na okolje (PVO), se rok dokončne odločitve prestavi za 90 dni. V primeru, da se PVO ne dostavi v zahtevanem roku se lahko rok podaljša za nadaljnjih 30 dni. Večina udeležencev lahko rok sprejema dokončne odločitve podaljša še za dodatnih 30 dni.

Nasprotovanje predlogu projekta mora biti posredovano v okviru lokacijske konference, mora izražati jasen motiv nasprotovanja, se mora nanašati na predmet obravnave in mora vsebovati predlog alternativne rešitve.

Nasprotovanja manjšine udeležencev konference je potrebno z argumenti preseči v okviru konference. Z zakonom so zavarovani nekateri javni interesi, ki so varovani z ustavo in sicer: javno zdravje, kulturna in naravna dediščina, varstvo krajine in varnost. V teh primerih je za sprejem dokončne odločitev pristojna Vlada, če gre za konflikt med organi državne uprave oziroma posebna konferenca med državo in lokalno samoupravo, če gre za konflikt med državo in lokalno upravo.

5.2. Področje ocenjevanja vrednosti nepremičnin in ustreznih odškodnin

Glede sistem ocenjevanja vrednosti nepremičnin in ustreznih odškodnin za namene gradnje javne infrastrukture v javnem interesu pa je praksa po državah sledeča:

V vseh primerljivih državah mora za izvedbo postopka prisilnega odkupa ali razlastitve obstajati javni interes, obenem pa na razpolago ne sme biti druge boljše možnosti. Predmet prisilnega odkupa ali razlastitve je točno določena nepremičnina oziroma del zemljišča. Ker ima prodajalec monopolni položaj, so postavljena jasna pravila in postopki za določitev (pravične) odškodnine oziroma nadomestila. Odločitev o razlastitvi mora imeti za posledico socialno-ekonomski profit (koristi za družbo). Pri tem je povsod izpostavljena (1) učinkovitost postopka, ki se izkazuje s hitrim dostopom oziroma možnostmi za hiter začetek gradnje, hitro ocena ustreznega nadomestila in nizkimi stroški postopkov, (2) preglednost in (3) pravična ocena nadomestila.

Švedska

Področje prisilnega odkupa ali razlastitev ureja krovni zakon o razlastitvah (angl. *The Expropriation Act*) in vrsta sektorski zakonov, ki podrobneje urejajo posebnosti povezane s pridobivanjem nepremičnin ali zemljišč za različne namene. Postopki in pravila pri določanju odškodnin pri razlastitvah v javno korist so podrobno opredeljeni in enaki za vse na ravni cele države. Če je le možno se naprej poskuša izvesti sporazumno pridobivanje zemljišč na podlagi zakona o pogodbenih komasacijah (angl. *The Real Property Formation Act*), kjer je v ospredju določanje nove lastninske strukture zemljišč tako, da imajo nove nepremičnine kar najvišjo skupno vrednost, kar zmanjša obseg nadomestil izplačanih v denarju za zemljišča pridobljena v javno korist. Ko pa je odločitev o prisilnem odkupu ali razlastitvi sprejeta in potrjena, se lahko nemudoma začne graditi. V primeru spora, pristojno sodišče odloča le o višini odškodnine. Izvajanja gradbenih del ni več mogoče ustaviti.

Temeljna načela v postopku razlastite so:

1. Pomemben je enakopraven pristop do vseh prisilnih odkupov ali razlastitev razlastitvenih oškodovancev, ki naj se v splošno priznanih racionalnih okvirih ne bi čutili oškodovane.
2. Poštena odškodnina, ki temelji na ekonomsko pogojenih objektivnih merilih: Povračilo oziroma nadomestilo, ki jo razlastitveni oškodovanci dobijo, ni strogo in/ali v naprej določena. Temeljno načelo je, da v procesu prisilnega odkupa ali razlastitev nihče ni dejansko materialno oškodovan. Okvirno je predpisan postopek pristopa k pogajanju o odškodnini, pri čemer so v principu znana pogajalska izhodišča javnega pooblaščenca (države, lokalne skupnosti ali gospodarske družbe z javnimi pooblastili). Iz postopka so v največji možni meri izločene špekulacije. Pri razlastitvah v javno korist se nepremičnina vrednoti s parametri kakršni so veljali pred predvidenim javnim posegom v prostor. Na Švedskem je to obdobje 10 let pred posegom. Temeljno načelo pri določitvi nadomestila

je ekonomski položaj posameznega gospodarskega subjekta, ki se zaradi odkupa oziroma razlastitve v javno korist ne sme poslabšati.

3. Preglednost sistema določata razumljivosti (objektivnih) pravil pri določanju nadomestila, kar pomeni, da so pravila, postopki in metode zapisani na enostaven in razumljiv način, ter kakovostna komunikacija z udeleženci v procesu razlastitve. Ker so lastniki ustrezno informirani, je bistveno večja verjetnost, da sprejmejo povračila in odškodnine ter ne iščejo sodnih poti za določitev škode.

Podlaga za določanje odškodnine oziroma nadomestila zaradi prisilnega odkupa ali razlastitev je ekonomska izguba. Nadomestilo, ki se določa na podlagi ekonomskih meril, je sestavljena iz:

1. povračila za čas gradnje (povračila škode na posameznem zemljišču, ki je nastala zaradi gradbenih del): lastnik je upravičen do povračil zaradi uničenja ali zmanjšanja pridelka, dodatnih stroškov pridelave, daljših poti, dodatnih ograj, pomožnih infrastrukturnih objektov na zemljišču (pomožna cesta) in podobno.
2. povračilo zaradi odkupa oziroma razlastitve cele nepremičnine ali dela nepremičnine (zmanjšanje tržne vrednosti nepremičnine): vrednost zemljišča (*angl. Land Value*), pomembne pritikline (*angl. Essential Equipment*), manj pomembne pritikline (*angl. Less Important Equipment*), negativni vpliv (*angl. Environmental Damage*).
3. povračila zaradi druge škode, kamor se uvrščata zmanjšanje osebnega premoženja in poslovna škoda zaradi razlastitve.

Poudarek je na ustreznosti in objektivnosti celotnega povračila.

Finska

Zakon o razlastitvah (*angl. The Expropriation Act*) določa, da postopek izvaja geodetska uprava, nadzira pa ga posebna komisija, sestavljena iz več članov, ki jih izvolijo lokalne skupnosti. Razlaščenci imajo pravico do pritožb.

Postopek umeščanja prometne ali energetske infrastrukture v prostor z vsemi potrebni meritvami, parcelacijami, določitvijo nadomestila in prenosom lastninske pravice v povprečju traja nekaj manj kot dve leti. V letu 2006 je bilo na primer v prostor umeščenih 2221 km državnih cest, 554 km električnih daljnovodov in 13 km železnic. Pritožb razlaščencev je zaradi uspešnega in učinkovitega sistema sorazmerno malo. Sodišča v povprečju obravnavajo manj kot 2 % (državne ceste 2 %, električni daljnovodi 1 %, železnice 4 %, največji delež pa je v primerih razlastitev zaradi zaščite naravnih znamenitosti, ko znaša 8 %) primerov.

Pri izvajanju postopka razlastitev je skladno s predpisi posebna pozornost usmerjena v:

1. objektivna merila v postopku določanja nadomestila na podlagi tržnih načel (zmanjšana vrednost nepremičnine in druga škoda);
2. enotnost meril in postopkov na ravni cele države;
3. jasno opredelitev nalog, pristojnosti in odgovornosti vseh udeležencev v postopku razlastitve;
4. preglednost postopka prisilnega odkupa ali razlastitev;
5. popolnost in kakovost podatkov v uradnih evidencah za potrebe izvajanja postopkov prisilnega odkupa ali razlastitev, ki odražajo dejansko stanje;
6. dosledno dvosmerno komunikacijo z udeleženci v postopku;
7. ekonomiko postopka prisilnega odkupa ali razlastitev (čim nižji stroški, čim krajši postopek, čim manj pritožb);
8. strokovnost in etičnost izvajalcev postopka.

Zaposleni na geodetski upravi morajo izkazati ustrezna znanja in sposobnosti za opravljanje meritev, zbiranje podatkov in ocenjevanja nadomestil na podlagi tržnih vrednosti. Predpisani so minimalni pogoji za opravljanje nalog v postopku prisilnega odkupa ali razlastitev, ki so postavljeni sorazmerno visoko. Zato analizo podatkov in ocenjevanje tržnih vrednosti izvajajo visoko usposobljeni strokovnjaki. Struktura nadomestila je zelo podobna kot na Švedskem.

Postopek prisilnega odkupa ali razlastitev v praksi temelji na ažurnih in kakovostnih uradnih evidencah, ki jih vodi in vzdržuje geodetska uprava, ter enotni in objektivni metodologiji določanja nadomestila na podlagi tržnih vrednosti. Postopek je podprt z ustrezno informacijsko tehnologijo in GIS sistemi tako, da so potrebni podatki in informacije o posameznem projektu, udeležencih, nepremičninah, trgu nepremičnin in nadomestilih hitro dostopni vsem zainteresiranim strankam, ki imajo pravico do vpogleda (varstvo osebnih podatkov in poslovnih skrivnosti).

Litva

Področje prisilnega odkupa ali razlastitev ureja krovni zakon o razlastitvah (angl. *Compulsory Purchase Act*) in stvarnopravni zakonik, drugi zakoni s področja prostorskega načrtovanja in evidentiranja nepremičnin ter več uredb vlade. V zakonodaji so taksativno naštetih nameni (potrebe obrambe, letališča, ceste, železnice, drugi infrastrukturni objekti, kulturni spomeniki in naravni spomeniki, območja pridobivanja mineralnih surovin in podobno), ki opravičujejo razlastitev v javno korist pod določenimi pogoji.

Postopek, metodologija, upravljanje ter reševanje pritožb so natančno opredeljeni tako, da je sistem zelo pregleden in objektivni pri določanju nadomestil. Glavna podlaga za določanje nadomestil je tržna vrednost.

Postopek prisilnega odkupa ali razlastitev v praksi temelji na sistemu množičnega vrednotenja nepremičnin. Ažurno evidentiranje in kakovostni podatki o nepremičninah v uradnih evidencah so dobra podlaga za uspešno in učinkovito določanje nadomestil v postopkih prisilnega odkupa ali razlastitev. Pri ocenjevanju vrednosti nepremičnin se pretežno uporablja način primerljivih prodaj, ker je zagotovljeno sistematično evidentiranje kupoprodajnih pravnih poslov z nepremičninami na državni ravni.

Pri določanju nadomestil se uporabljajo enake metodologije in enaki podatkovni viri (zadnje stanje), zato so rezultati sorazmerno uniformirani na ravni cele države.

Velika Britanija

Področje prisilnega odkupa ali razlastitev ureja krovni zakon o razlastitvah (angl. *Compulsory Purchase Act*) s podzakonskimi predpisi, ob tem da parlament potrdi upravičenost razlastitve v javno korist, postopek in zemljišča oziroma nepremičnine, ki bodo razlaščene. Zakonodaja:

1. dovoljuje razlastitvenemu upravičencu, da pridobi zemljišče ali nepremičnino z nakupom na trgu;
2. preprečuje prodajalcu, da bi odstopil od prodaje razlastitvenemu upravičencu (proda lahko samo njemu);
3. dovoljuje razlastitvenemu upravičencu, da odstopi od nakupa;
4. določa, da ima razlastitvena pravica prednost pred stvarnimi pravicami nad nepremičnino;
5. pri razlastitvah uporablja načelo »vse ali nič«, za vse se uporabljajo enaka pravila;
6. določa, da lahko razlaščenec poda zahtevo za povrnjeno škodo samo enkrat.

Struktura nadomestila:

1. Povračilo zaradi odkupa oziroma prisilnega odkupa ali razlastitev cele nepremičnine (tržna vrednost) ali dela zemljišča (zmanjšanje tržne vrednosti nepremičnine).
2. Povračila zaradi druge škode, kamor se uvrščata zmanjšanje osebnega premoženja in poslovna škoda zaradi prisilnega odkupa ali razlastitev.

Pri ocenjevanju vrednosti nepremičnin se izločijo špekulacije tako, da se ne upošteva povišanje vrednosti zaradi spremembe planskega akta (namembnosti zemljišč), prav tako se tudi ne upošteva morebitnega zmanjšanja vrednosti zaradi možnosti razlastitve. Pri določitvi nadomestila zaradi prisilnega odkupa ali razlastitev zemljišča se ne upošteva vrednost za investitorja, niti nedovoljena raba nepremičnine, niti pribitka k vrednosti zaradi razlastitve, ampak se upošteva tržna vrednost, ki se določi na podlagi metod v skladu s standardi tržnega ocenjevanja vrednosti. Podobno kot v sistemu množičnega vrednotenja nepremičnin v Sloveniji se najpogosteje uporabi način primerljivih prodaj. Glavni vir podatkov so cene transakcij na prostem trgu. V primeru, da se razlasti samo del zemljišča ali nepremičnine, je podlaga za določitev kompenzacije zmanjšana tržna vrednost nepremičnine (razlika med vrednostjo pred razlastitvijo in po njej).

Povračila zaradi druge škode so taksativno naštetja in so običajno normirana na delež (%) tržne vrednosti nepremičnine.

Postopki in pravila pri določanju odškodnin pri razlastitvah v javno korist so podrobno opredeljeni in enaki za vse na ravni cele države.

6. Druge posledice, ki jih bo imel zakon

Ocenjujemo, da zakon ne bo imel drugih posledic.

II. BESEDILO ČLENOV

PREDLOG ZAKONA O UMEŠČANJU PROMETNE, ENERGETSKE IN VODNE INFRASTRUKTURE V PROSTOR

1. Splošne določbe

1. člen (predmet zakona)

(1) Ta zakon ureja postopek priprave državnih prostorskih načrtov, s katerimi se načrtuje prostorske ureditve prometne, energetske in vodne infrastrukture, ter določa način, kako se ta postopek vodi skupaj s postopkom celovite presoje vplivov na okolje in postopkom presoje vplivov na okolje po predpisih o varstvu okolja ter postopki presoje sprejemljivosti po predpisih o ohranjanju narave.

(2) Ta zakon ureja tudi dovoljenje za umestitev v prostor, ter določena vprašanja glede:

- varstva arheoloških ostalin v postopku priprave državnih prostorskih načrtov,
- javnega naročanja storitev v postopku priprave državnih prostorskih načrtov,
- začasnih ukrepov za zavarovanje urejanja prostora v območju državnih prostorskih načrtov,
- urejanja mej in parcelacije zemljišč v območju državnih prostorskih načrtov,
- pridobivanja nepremičnin in pravic za izvedbo prostorskih ureditev, načrtovanih z državnimi prostorskimi načrti ter
- določena vprašanja glede agrarnih operacij v območju državnih prostorskih načrtov.

(3) V zvezi s pridobivanjem nepremičnin ter pravic za izvedbo prostorskih ureditev iz pete alineje prejšnjega odstavka, ureja ta zakon tudi način določanja vrednosti nepremičnin in odškodnin zaradi razlastitev in omejitev lastninske pravice ter odškodnin iz naslova pripravljalnih del.

(4) Za vprašanja prostorskega načrtovanja, ki niso urejena s tem zakonom, se uporablja Zakon o prostorskem načrtovanju (Uradni list RS, št. 33/07, 70/08 – ZVO-1B in 108/09; v nadaljnjem besedilu: ZPNačrt).

2. člen (uporaba zakona)

(1) Prostorske ureditve prometne, energetske in vodne infrastrukture, za katere se uporablja ta zakon, so skladno s področnimi predpisi naslednje:

- prenosni plinovodi in naftovodi s pripadajočimi funkcionalnimi objekti;
- elektroenergetski vodi od vključno 110 kV s pripadajočimi funkcionalnimi objekti;
- glavne in regionalne železniške proge s pripadajočimi funkcionalnimi objekti;
- avtoceste, hitre ceste, glavne ceste s pripadajočimi funkcionalnimi objekti;
- distribucijski cevovodi in pripadajoči objekti za dovod vode do lokalnih vodooskrbnih sistemov;
- objekti vodne infrastrukture za zmanjšanje ogroženosti pred škodljivim delovanjem voda in ohranjanje in uravnavanje vodnih količin.

(2) Prostorske ureditve iz prejšnjega odstavka, so prostorske ureditve državnega pomena in se načrtujejo z državnimi prostorskimi načrti.

3. člen
(načelo usklajevanja javnih interesov)

Državni prostorski načrt se pripravi z usklajevanjem javnih interesov, tako da se potrebe umeščanja prostorskih ureditev iz drugega odstavka prejšnjega člena tega zakona uskladijo z razvojnimi potrebami in varstvenimi zahtevami vseh udeležениh nosilcev urejanja prostora. Ti si morajo prizadevati za rešitve in pogoje, ki bodo ob še vedno sprejemljivem zagotavljanju in varovanju javnih interesov omogočali načrtovanje in izvedbo predvidenih prostorskih ureditev.

4. člen
(celovita presoja vplivov in presoja vplivov državnega prostorskega načrta na okolje)

Postopek celovite presoje vplivov in postopek presoje vplivov državnega prostorskega načrta na okolje se izvedeta na podlagi določb predpisov, ki urejajo varstvo okolja, v primeru presoje sprejemljivosti pa na podlagi predpisov, ki urejajo ohranjanja narave, v kolikor ta zakon ne določa drugače.

2. Prostorsko načrtovanje

2.1. Udeleženci prostorskega načrtovanja

5. člen
(pobudnik, pripravljavec in investitor)

(1) Pobudnik državnega prostorskega načrta (v nadaljnjem besedilu: pobudnik) je ministrstvo, v čigar delovno področje spada prostorska ureditev, za načrtovanje katere daje pobudo.

(2) Pripravljavec državnega prostorskega načrta (v nadaljnjem besedilu: pripravljavec) je ministrstvo, pristojno za prostor. Pripravljavec vodi postopek priprave državnega prostorskega načrta.

(3) Investitor po tem zakonu je oseba, ki izvede prostorske ureditve, načrtovane z državnim prostorskim načrtom po tem zakonu oziroma zgradi objekte in omrežja, ki tvorijo te prostorske ureditve.

6. člen
(nosilci urejanja prostora)

(1) Varstveni nosilci urejanja prostora, ki skladno s pristojnostmi na svojem delovnem področju lahko sodelujejo v postopku priprave državnega prostorskega načrta, so :

- ministrstvo, pristojno za kmetijstvo;
- ministrstvo, pristojno za gozdarstvo;
- ministrstvo, pristojno za varstvo okolja;
- ministrstvo, pristojno za ohranjanje narave;
- ministrstvo, pristojno za upravljanje z vodami;
- ministrstvo, pristojno za meteorologijo;

- ministrstvo, pristojno za varstvo kulturne dediščine;
- ministrstvo, pristojno za zdravje;
- ministrstvo, pristojno za varstvo pred naravnimi in drugimi nesrečami.

(2) Drugi nosilci urejanja prostora ki skladno s pristojnostmi na svojem delovnem področju lahko sodelujejo v postopku priprave državnega prostorskega načrta, so:

- ministrstvo, pristojno za promet;
- ministrstvo, pristojno za energetiko;
- ministrstvo, pristojno za rudarstvo;
- ministrstvo, pristojno za elektronske komunikacije;
- ministrstvo, pristojno za obrambo.

(3) Mnenjedajalci v postopku celovite presoje vplivov na okolje in presoje vplivov na okolje so varstveni nosilci urejanja prostora iz prvega odstavka tega člena, lahko pa tudi drugi nosilci urejanja prostora iz prejšnjega odstavka, če je glede na načrtovane prostorske ureditve to potrebno.

(4) V kolikor je s področnimi predpisi določeno, da naloge oziroma pristojnosti nosilca urejanja prostora ne opravlja katero od ministrstev iz prvega ali drugega odstavka tega člena, temveč organ v njegovi sestavi, javni zavod ali kakšen drug organ oziroma organizacija, se za nosilca urejanja prostora šteje ta oseba. Ministrstva iz prvega in drugega odstavka tega člena morajo ministrstvu, pristojnemu za prostor, sporočiti, katere so te osebe in ga obvestiti tudi o morebitnih spremembah.

7. člen

(prostorska konferenca – vloga in izvedba)

(1) Prostorska konferenca je stalna delovna skupina vseh nosilcev urejanja prostora, ki z medsebojnim usklajevanjem in dogovarjanjem določajo aktivnosti, potrebne za učinkovito pripravo državnih prostorskih načrtov.

(2) V postopku priprave državnega prostorskega načrta se prostorska konferenca izvede po pridobitvi smernic nosilcev urejanja prostora (prva prostorska konferenca), v primeru iz drugega odstavka 20. člena tega zakona pa tudi po pridobitvi njihovih prvih mnenj (druga prostorska konferenca).

8. člen

(prostorska konferenca – sestava in delovanje)

(1) Vsak nosilec urejanja prostora je v prostorski konferenci udeležen z imenovanim predstavnikom – članom.

(2) Poleg predstavnikov nosilcev urejanja prostora je stalni član prostorske konference tudi imenovani predstavnik organa, pristojnega za geodetske zadeve, z namenom preverjanja razpoložljivosti in ustreznosti geodetskih podlag za območje, za katero je dana pobuda za pripravo državnega prostorskega načrta ter predstavnik ministrstva, pristojnega za okolje, ki odloča v postopku celovite presoje vplivov na okolje.

(3) Člane prostorske konference imenuje Vlada Republike Slovenije (v nadaljnjem besedilu: vlada) na predlog ministra, pristojnega za prostor, ki v ta namen pridobi predloge nosilcev urejanja prostora.

(4) Prostorska konferenca se konstituira na svoji prvi seji z ugotovitvijo, da so vanjo imenovani predstavniki vseh nosilcev urejanja prostora.

(5) Prostorsko konferenco sklicuje in vodi imenovani predstavnik pripravljavca.

(6) Na prostorsko konferenco sta vsakokrat vabljeni tudi pobudnik in investitor.

(7) Delovanje prostorske konference ureja poslovnik, ki ga pripravi ministrstvo, pristojno za prostor, potrdijo pa ga člani na konstitutivni seji.

2.2. Odločanje o pripravi državnega prostorskega načrta

9. člen (pobuda)

(1) Pobudo za pripravo državnega prostorskega načrta pošlje pobudnik pripravljavcu.

(2) Pobuda mora obsegati:

- navedbo investitorja in upravljavca, ki bo upravljal z zgrajenimi omrežji in objekti, v kolikor je le-ta znan;
- analizo stanja, ki vključuje okoljska izhodišča, in opis razlogov za načrtovanje predlaganih prostorskih ureditev;
- opredelitev razvojnih možnosti in ciljev predlaganih prostorskih ureditev;
- preveritev skladnosti predlaganih prostorskih ureditev z nacionalnimi programi, strategijami in drugimi razvojnimi akti in dokumenti;
- opredelitev predlaganih prostorskih ureditev v obliki idejnih študij s predlogom njihovih lokacij in možnih variant le-teh oziroma utemeljitev, če variante niso možne;
- oceno stroškov priprave državnega prostorskega načrta, če je na podlagi razpoložljivih podatkov mogoče, pa tudi že okvirno oceno investicijske vrednosti ostalih faz izvedbe projekta, skupaj s predvidenimi viri financiranja;

(3) Idejne študije iz pete alineje prejšnjega odstavka so dokumenti, v katerih se v variantah obdelata prostorske, okoljske in tehnološke vidike predlaganih prostorskih ureditev.

(4) Pobuda mora biti pripravljena z vsebino kot je za vlogo o nameri priprave plana določajo predpisi, ki urejajo postopek celovite presoje vplivov na okolje.

(5) Pri pripravi pobude mora pobudnik izhajati iz vseh javno razpoložljivih podatkov, pri čemer mora navesti, kateri so ti podatki in njihove vire.

(6) Kadar je investitor neposredni proračunski uporabnik, je sestavni del pobude dokument identifikacije investicijskega projekta po predpisih o javnih financah.

10. člen (delo s pobudo)

(1) Pripravljavec pošlje pobudo nosilcem urejanja prostora iz prvega in drugega odstavka 6. člena tega zakona, da nanjo podajo smernice, ter ministrstvu, pristojnemu za okolje, da odloči o potrebnosti izvedbe postopka celovite presoje vplivov na okolje. Pobudo pošlje tudi lokalnim skupnostim, na območje katerih se nanaša pobuda.

(2) Ministrstvo, pristojno za varstvo okolja, odloči, ali je za državni prostorski načrt treba izvesti celovito presojo vplivov njegove izvedbe na okolje do prve prostorske konference.

11. člen (smernice)

(1) Nosilci urejanja prostora morajo v roku 30 dni od prejema pobude iz prvega odstavka prejšnjega člena tega zakona podati pripravljavcu smernice za načrtovane prostorske ureditve iz njihove pristojnosti. Če nosilci urejanja prostora v tem roku smernic ne dajo, se šteje, da jih nimajo, pri čemer pa mora pripravljavec upoštevati vse zahteve, ki jih za načrtovanje predvidene prostorske ureditve določajo področni predpisi.

(2) Poleg smernic morajo nosilci urejanja prostora pripravljavcu v roku iz prejšnjega odstavka podati tudi vse razpoložljive podatke in strokovne podlage iz njihove pristojnosti in upravljanja, ki se nanašajo na načrtovane prostorske ureditve, od pripravljavca pa lahko v smernicah zahtevajo pridobivanje novih podatkov oziroma izdelavo novih strokovnih podlag zgolj v primeru, kadar obstoječi podatki oziroma strokovne podlage za obravnavano območje niso več aktualne oziroma območja ne obravnavajo z natančnostjo in vsebino, ki bo nosilcu urejanja prostora omogočala izdajo mnenja.

(3) V roku iz prvega odstavka tega člena podajo lokalne skupnosti pripravljavcu vse podatke iz njihove pristojnosti, ki so pomembni za pripravo državnega prostorskega načrta, pa niso bili upoštevani v pobudi, skupaj s svojimi priporočili in usmeritvami, povezanimi z interesi lokalne skupnosti v območju državnega prostorskega načrta, predvsem z vidika izvajanja lokalnih javnih služb.

12. člen (analiza smernic)

(1) Po prejemu smernic ter podatkov in strokovnih podlag, jih pripravljavec skupaj s pobudnikom analizira. Namen analize je ugotoviti, katere podatke in strokovne podlage je ob upoštevanju smernic še treba pridobiti in kakšen je obseg s tem povezanih nalog. V analizi pripravljavec in pobudnik tudi preverita, ali v območju predlaganih prostorskih ureditev obstajajo nasprotujoči si javni interesi.

(2) V kolikor pripravljavec in pobudnik na podlagi analize ocenita, da je priprava državnega prostorskega načrta izvedljiva, pripravita osnutek sklepa o pripravi državnega prostorskega načrta, ki ga pripravljavec skupaj z analizo pošlje članom prostorske konference, ki jo skliče v ta namen.

13. člen (prva prostorska konferenca)

(1) Na podlagi analize iz prejšnjega člena tega zakona se na prostorski konferenci uskladijo in dogovorijo aktivnosti, potrebne za pridobitev vseh podatkov in strokovnih podlag, za katere je bilo v smernicah ugotovljeno, da naj jih pripravljavec z namenom upoštevanja predpisov pridobi in uporabi pri načrtovanju v pobudi predvidenih prostorskih ureditev. S tem povezane naloge, roke zanje in njihovo financiranje se določi v predlogu sklepa o pripravi državnega prostorskega načrta.

(2) Pripravljavec pošlje predlog sklepa o pripravi državnega prostorskega načrta vladi v sprejem.

14. člen
(sklep o pripravi državnega prostorskega načrta)

- (1) Sklep o pripravi državnega prostorskega načrta (v nadaljnjem besedilu: sklep) vsebuje:
- opis načrtovane prostorske ureditve z osnovnimi značilnostmi;
 - cilje načrtovane prostorske ureditve;
 - določitev okvirnega ureditvenega območja in lokalnih skupnosti, na območju katerih bo predvidoma načrtovana prostorska ureditev;
 - navedbo pobudnika in investitorja državnega prostorskega načrta;
 - navedbo nosilcev urejanja prostora iz prvega in drugega odstavka 6. člena tega zakona, ki bodo v postopku priprave državnega prostorskega načrta sodelovali z mnenji;
 - navedbo odločitve o obveznosti izvedbe celovite presoje vplivov na okolje, presoje sprejemljivosti in navedbo obveznosti izvedbe presoje vplivov na okolje ter s tem povezane obveznosti;
 - obveznosti pobudnika, pripravljavca in investitorja v zvezi s pripravo državnega prostorskega načrta in njenim financiranjem;
 - obveznosti nosilcev urejanja prostora v zvezi s pridobivanjem podatkov in strokovnih podlag, potrebnih za načrtovanje prostorskih ureditev ter s tem povezane roke in financiranje;
 - način pridobitve strokovnih rešitev.
- (2) Sklep sprejme vlada in ga pošlje pripravljavcu, pobudniku, vsem nosilcem urejanja prostora iz pete alineje prejšnjega odstavka ter lokalnim skupnostim iz tretje alineje prejšnjega odstavka.

15. člen
(učinki sklepa o pripravi državnega prostorskega načrta- začasni ukrepi za zavarovanje urejanja prostora)

- (1) Po sprejemu sklepa iz prvega odstavka prejšnjega člena tega zakona lahko pripravljavec predlaga sprejem začasnih ukrepov za zavarovanje urejanja prostora skladno z Zakonom o urejanju prostora (Uradni list RS, št. 110/02, 8/03 – popravek, 58/03 – ZZK-1 in 33/07 – ZPNačrt; v nadaljnjem besedilu: ZUreP-1).
- (2) Ne glede na določbe ZUreP-1 se v zemljiško knjigo vpisuje zgolj zaznambo začasnega ukrepa prepovedi pravnega prometa z zemljišči, ne pa tudi drugih začasnih ukrepov za zavarovanje urejanja prostora.
- (3) Določbe prejšnjega odstavka se uporabljajo tudi za vpisovanje začasnih ukrepov za zavarovanje urejanja prostora, sprejetih na podlagi sklepa o začetku priprave državnega prostorskega načrta po ZPNačrt in na podlagi programa priprave državnega lokacijskega načrta po ZUreP-1.

2.3. Priprava državnega prostorskega načrta

2.3.1. Načrtovanje, javna predstavitev in izbor variant

16. člen

(načrtovanje in študija variant)

(1) Na podlagi sklepa in ob upoštevanju smernic ter podatkov in strokovnih podlag, se začnejo načrtovati predlagane prostorske ureditve.

(2) Prostorske ureditve, ki so predmet državnega prostorskega načrta, se načrtujejo v variantah, tako glede njihove lokacije, kot glede tehnično-tehnoloških rešitev. Variante se ovrednotijo in primerjajo s prostorskega, okoljskega in ekonomskega vidika ter z vidika sprejemljivosti v lokalnem okolju v študiji variant. Študija variant poda obrazložen predlog najustreznejše variante.

(3) Ne glede na določbo prejšnjega odstavka se prostorske ureditve izjemoma ne načrtujejo v variantah, če gre za funkcionalno in prostorsko povezanost načrtovane prostorske ureditve z obstoječo prostorsko ureditvijo in načrtovanje v variantah ni smiselno, kar je treba posebej utemeljiti. V tem primeru se v študiji variant za predvideno prostorsko ureditev pripravi rešitev, ki se jo ovrednoti po določbah iz prejšnjega odstavka.

(4) Če je za državni prostorski načrt treba izvesti postopek celovite presoje vplivov na okolje, se zanj izdela okoljsko poročilo. V tem primeru je vrednotenje variant z okoljskega vidika iz drugega odstavka tega člena sestavni del okoljskega poročila, v študiji variant pa se primerjajo samo okoljsko pozitivno ovrednotene variante. Študija variant s predlogom najustreznejše variante se v postopku celovite presoje vplivov na okolje šteje za plan po predpisih o varstvu okolja.

(5) V postopku celovite presoje vplivov državnega prostorskega načrta na okolje se okoljsko poročilo v delu, ki se nanaša na arheološke ostaline, izdela na podlagi sledečih metod:

- historična analiza prostora (kataster najdišč),
- analiza obstoječih prostorskih in drugih podatkov in
- metode daljinskega zaznavanja (namenska snemanja) s tehnologijami, kot npr. aerofotografija, LIDAR, termokamera, hidrografske izmere in podobno.

(6) Kadar je investitor neposredni proračunski uporabnik, se študija variant šteje kot predinvesticijska zasnova po predpisih o javnih financah.

17. člen

(javna predstavitev variant)

(1) Z namenom seznanitve javnosti pripravljavec in pobudnik skupaj z investitorjem javno predstavita študijo variant.

(2) Javna predstavitev traja najmanj 30 dni. Če za državni prostorski načrt ni treba izvesti postopka celovite presoje vplivov na okolje traja javna predstavitev največ sedem dni.

(3) Če je za državni prostorski načrt treba izvesti postopek celovite presoje vplivov na okolje in je ministrstvo, pristojno za okolje ugotovilo, da je okoljsko poročilo ustrezno, se skupaj z gradivi iz prvega odstavka tega člena predstavi tudi okoljsko poročilo.

(4) Pripravljavec z javnim naznanilom na svojih spletnih straneh in na krajevno običajen način obvesti javnost najmanj sedem dni pred javno predstavitvijo o:

- kraju in času javne predstavitve ter o spletnem naslovu, kjer so variante elektronsko predstavljene,
- načinu dajanja pripomb in predlogov javnosti ter roku za njihovo posredovanje.

(5) Javna predstavitev se izvede na območju lokalnih skupnosti, ki jih zajemajo variante, in na sedežu pripravljavca.

(6) V okviru javne predstavitve ima javnost pravico dajati pripombe in predloge na variante in okoljsko poročilo, pri čemer se te lahko nanašajo zgolj na območje načrtovanih prostorskih ureditev.

(7) Pripravljavec in pobudnik preučita pripombe in predloge javnosti ter do njih zavzameta stališče, ki ga pripravljavec objavi na svojih spletnih straneh. V kolikor se pripombe nanašajo na prostorske ureditve, ki niso predmet državnega prostorskega načrta, jih pripravljavec in pobudnik nista dolžna obravnavati.

(8) V okviru javne predstavitve variant je s podatki, ki so zaradi obrambnih ali drugih varnostnih razlogov določeni kot tajni, treba ravnati skladno s predpisi o tajnih podatkih.

(9) Če se ugotovijo čezmejni vplivi načrtovanih prostorskih ureditev, se rok iz drugega odstavka tega člena nadomesti z rokom, dogovorjenim skladno z zakonom, ki ureja varstvo okolja.

18. člen (seznanitev lokalnih skupnosti)

(1) V času javne predstavitve lahko lokalne skupnosti, ki jih variante zajemajo, pripravljavcu podajo pripombe in predloge na predstavljeno gradivo, pri čemer se lahko pripombe in predlogi nanašajo zgolj na območje načrtovanih prostorskih ureditev.

(2) Pripravljavec in pobudnik preučita pripombe in predloge lokalnih skupnosti in do njih zavzameta stališče, ki ga pripravljavec posreduje lokalnim skupnostim in objavi na svojih spletnih straneh. V kolikor se pripombe nanašajo na prostorske ureditve, ki niso predmet državnega prostorskega načrta, jih pripravljavec in pobudnik nista dolžna obravnavati.

19. člen (dopolnitev predlagane variante in prvo mnenje nosilcev urejanja prostora)

(1) Na podlagi stališč do pripomb in predlogov javnosti in lokalnih skupnosti pripravljavec dopolni predlagano varianto ter jo pošlje nosilcem urejanja prostora, da nanjo v 30 dneh podajo mnenja, ter ministrstvu, pristojnemu za okolje.

(2) Nosilci urejanja prostora se v mnenjih iz prejšnjega odstavka opredelijo do upoštevanja njihovih smernic iz prvega odstavka 11. člena tega zakona in jih pošljejo pripravljavcu. V primeru molka nosilcev urejanja prostora se šteje, da na predlagano varianto nimajo pripomb in se z njo strinjajo, pri čemer pa mora pripravljavec upoštevati vse zahteve, ki jih za načrtovanje predvidene prostorske ureditve določajo veljavni predpisi.

(3) Poleg ugotavljanja upoštevanja smernic lahko nosilci urejanja prostora v mnenjih podajo tudi pogoje za podrobnejše načrtovanje predlagane variante.

(4) Če je za državni prostorski načrt treba izvesti celovito presojo vplivov na okolje, se varstveni nosilci urejanja prostora v mnenjih iz prvega odstavka tega člena dokončno opredelijo tudi do sprejemljivosti vplivov predlagane variante na okolje. Varstveni nosilci urejanja prostora pošljejo ta mnenja pripravljavcu in ministrstvu, pristojnemu za okolje.

20. člen
(predlog variante in druga prostorska konferenca)

(1) Po pridobitvi mnenj iz prvega odstavka prejšnjega člena tega zakona pripravljavec predlagano varianto pošlje v potrditev vladi.

(2) Če vladi v potrditev ni mogoče predlagati usklajenega predloga variante, lahko pripravljavec skliče drugo prostorsko konferenco z namenom soočenja različnih javnih interesov in njihove uskladitve.

21. člen
(potrditev variante)

(1) Vlada s sklepom potrdi varianto in odredi njeno nadaljnje podrobnejše načrtovanje.

(2) Potrditev variante ni možna, če je ministrstvo, pristojno za varstvo okolja, izdalo zavrnilno odločbo v postopku celovite presoje vplivov na okolje.

(3) Ne glede na določbo prejšnjega odstavka lahko vlada potrdi varianto, če je zavrnilna odločba izdana v postopku presoje sprejemljivosti, in je v postopku prevlade javne koristi v skladu z določbami zakona, ki ureja ohranjanje narave, druga korist prevladala nad javno koristjo ohranjanja narave.

22. člen
(učinki potrditve variante)

(1) Po sprejemu sklepa o potrditvi predlagane variante investitor poskrbi za izdelavo strokovnih podlag za podrobnejše načrtovanje in nadaljnjo pripravo državnega prostorskega načrta ter izdelavo geodetskega načrta, ureditve mej in izdelavo načrta parcelacij. V ta namen lahko dostopa na zemljišča v območju potrjene variante in izvaja meritve in raziskave terena ter druga s tem povezana dela, opravlja pa lahko tudi dela, povezana s cenitvijo nepremičnin (v nadaljnjem besedilu: pripravljalna dela).

(2) Investitor pisno obvesti lastnike zemljišč o izvajanju pripravljalnih najmanj osem dni pred začetkom izvajanja teh del.

(3) Lastniki zemljišč morajo dovoliti dostop nanje osebam, ki po pooblastilu investitorja infrastrukture izvajajo pripravljalna dela.

(4) Lastniku zemljišča, ki mu je zaradi izvajanja pripravljalnih del nastala škoda, je investitor dolžan plačati odškodnino, ki jo določi cenilec nepremičnin na podlagi XX člena tega zakona.

2.3.2. Predlog državnega prostorskega načrta

23. člen
(podrobnejše načrtovanje potrjene variante)

Za potrjeno varianto se pripravijo tehnične rešitve najmanj z vsebino, kot je določena za idejni projekt po predpisih o graditvi objektov. Na podlagi tako določenih tehničnih rešitev se načrtovane prostorske ureditve umestijo v prostor in določi meja njihovih območij tako

natančno, da jih je možno določiti v naravi in prikazati v zemljiškem katastru. Za tako pripravljeno varianto se izdela predlog državnega prostorskega načrta.

24. člen

(presoja vplivov predloga državnega prostorskega načrta na okolje)

(1) V kolikor se z državnim prostorskim načrtom načrtujejo posegi, za katere je skladno z zakonom, ki ureja varstvo okolja, treba izvesti presoj o njihovih vplivih na okolje, mora investitor zaprositi ministrstvo pristojno za varstvo okolja, za izdajo okoljevarstvenega soglasja.

(2) Za projekt nameravanega posega v okolje po zakonu, ki ureja varstvo okolja, se šteje predlog državnega prostorskega načrta, ki ga ministrstvo, pristojno za varstvo okolja, po uradni dolžnosti pridobi od pripravljavca.

(3) Če je okoljsko poročilo iz četrtega odstavka 16. člena tega zakona pripravljeno tako podrobno, da zadosti vsebini, kot je predpisana za vsebino poročila o vplivih na okolje, se le-to izdela samo za tiste vsebine, ki niso že obravnavane v okoljskem poročilu.

(4) V postopku presoje vplivov državnega prostorskega načrta na okolje se vplivi na arheološke ostaline ugotavljajo po metodi ekstenzivnega terenskega pregleda zaprtih in odprtih površin ter po metodi ekstenzivnih geofizikalnih raziskav.

25. člen

(javna razgrnitev in javna obravnava predloga državnega prostorskega načrta)

(1) Pripravljavec in pobudnik morata omogočiti seznanitev javnosti s predlogom državnega prostorskega načrta v okviru javne razgrnitve, ki traja najmanj 30 dni, in v tem času zagotoviti tudi njegovo javno obravnavo.

(2) V primeru, da je za državni prostorski načrt treba izvesti presoj o vplivih na okolje, se skupaj s predlogom državnega prostorskega načrta razgrne tudi vsa dokumentacija, ki jo je v okviru postopka presoje vplivov na okolje za namene sodelovanja javnosti posredovalo ministrstvo pristojno za varstvo okolja.

(3) Skupaj s predlogom državnega prostorskega načrta se informativno predstavijo tudi podatki o realiziranih cenah, vrednostih nepremičnin in vrednostnih conah v območju predloga državnega prostorskega načrta, kot izhajajo iz evidence trga nepremičnin, registra nepremičnin, ter zbirke vrednotenja nepremičnin, ki jih vodi organ pristojen za geodetske zadeve.

(4) Pripravljavec z javnim naznanilom na svojih spletnih straneh in na krajevno običajen način

obvesti javnost najmanj sedem dni pred javno razgrnitvijo o:

- kraju in času javne razgrnitve ter o spletnem naslovu, kjer je predlog državnega prostorskega načrta elektronsko dostopen,
- kraju in času javne obravnave,
- načinu dajanja pripomb in predlogov javnosti ter roku za njihovo posredovanje in
- drugih podatkih, o katerih mora biti javnost obveščena v postopku presoje vplivov na okolje.

(5) Javna predstavitev in javna obravnava se izvedeta na območju lokalnih skupnosti, ki jih zajema območje predloga državnega prostorskega načrta.

(6) V okviru javne razgrnitve ima javnost pravico dajati pripombe in predloge na predlog državnega prostorskega načrta, pri čemer se te lahko nanašajo zgolj na območje državnega prostorskega načrta. Javnost ima tudi pravico dajati mnenja in pripombe na dokumentacijo v okviru presoje vplivov na okolje ter vložiti zahtevo za vstop v postopek za izdajo okoljevarstvenega soglasja. Pripombe in predlogi se dajejo ločeno na predlog državnega prostorskega načrta in ločeno na dokumentacijo za presojo vplivov na okolje.

(7) Pripravljapec in pobudnik preučita pripombe in predloge javnosti in do njih zavzameta stališče, ki ga pripravljapec objavi na svojih spletnih straneh. V kolikor se pripombe nanašajo na prostorske ureditve, ki niso predmet državnega prostorskega načrta, jih pripravljapec in pobudnik nista dolžna obravnavati

(8) V okviru javne razgrnitve predloga državnega prostorskega načrta je z njegovimi deli, ki so zaradi obrambnih ali drugih varnostnih razlogov določeni kot tajni, treba ravnati skladno s predpisi o tajnih podatkih.

(9) Po zaključku javne razgrnitve pripravljapec ob vrnitvi dokumentacije za presojo vplivov na okolje ministrstvu, pristojnemu za varstvo okolja, posreduje tudi pripombe in predloge na to dokumentacijo, pridobljene v postopku javne razgrnitve.

(10) Rok za izdajo okoljevarstvenega soglasja ne teče od dneva, ko je ministrstvo, pristojno za varstvo okolja, posredovalo dokumentacijo za razgrnitev pripravljavcu, do dneva vrnitve te dokumentacije in prejema mnenj in pripomb z javne razgrnitve.

26. člen (seznanitev lokalnih skupnosti)

(1) V času javne razgrnitve lahko lokalne skupnosti pripravljavcu podajo pripombe in predloge na razgrnjeno gradivo, pri čemer se lahko pripombe in predlogi nanašajo zgolj na območje načrtovanih prostorskih ureditev.

(2) Pripravljapec in pobudnik preučita pripombe in predloge lokalnih skupnosti in do njih zavzameta stališče, ki ga pripravljapec posreduje lokalnim skupnostim in objavi na svojih spletnih straneh. V kolikor se pripombe nanašajo na prostorske ureditve, ki niso predmet državnega prostorskega načrta, jih pripravljapec in pobudnik nista dolžna obravnavati.

27. člen (dopolnjen predlog državnega prostorskega načrta)

(1) Na podlagi stališč do pripomb in predlogov javnosti ter lokalnih skupnosti se predlog državnega prostorskega načrta dopolni.

(2) Pripravljapec lahko na podlagi prejetih pripomb in predlogov spremeni rešitve načrtovanih prostorskih ureditev iz 23. člena tega zakona, pri čemer pa se morajo te rešitve še vedno nahajati znotraj območja, kot ga določa potrjena varianta teh prostorskih ureditev. V tem primeru je treba preveriti, ali je zaradi spremembe treba dopolniti poročilo o vplivih na okolje.

28. člen (drugo mnenje nosilcev urejanja prostora)

(1) Pripravljapec in pobudnik pošljeta dopolnjen predlog državnega prostorskega načrta nosilcem urejanja prostora, da nanj v roku 30 dni pripravijo mnenje.

(2) Nosilci urejanja prostora v mnenju iz prejšnjega odstavka ugotovijo, ali predlog državnega prostorskega načrta še vedno sledi njihovim smernicam in ali upošteva pogoje iz tretjega odstavka 19. člena tega zakona. V primeru molka nosilcev urejanja prostora se šteje, da na načrtovane prostorske ureditve nimajo pripomb in se z njimi strinjajo, pri čemer pa mora pripravljapec upoštevati vse zahteve, ki jih za načrtovanje predvidene prostorske ureditve določajo veljavni predpisi.

(3) Nosilci urejanja prostora lahko skupaj z mnenjem podajo pisno izjavo, da njihovo mnenje šteje tudi kot soglasje k projektnim rešitvam, vsebovanim v projektu za pridobitev gradbenega dovoljenja, ki se bo izdelal na podlagi državnega prostorskega načrta po tem zakonu.

2.4. Sprejem državnega prostorskega načrta

29. člen

(sprejem državnega prostorskega načrta)

(1) Pripravljapec in pobudnik pošljeta dopolnjen predlog državnega prostorskega načrta v sprejem vladi.

(2) Če je za državni prostorski načrt treba izvesti postopek presoje vplivov na okolje, ga vlada ne sme sprejeti, dokler ni okoljevarstveno soglasje nanj dokončno.

(3) Vlada sprejme državni prostorski načrt z uredbo in ga objavi v Uradnem listu Republike Slovenije.

(4) Če je po sprejemu državnega prostorskega načrta okoljevarstveno soglasje v sodnem postopku odpravljeno in vrnjeno v ponovno odločanje, vlada nemudoma zadrži izvajanje uredbe o državnem prostorskem načrtu.

(5) Če je po odpravi prvotnega okoljevarstvenega soglasja izdano novo okoljevarstveno soglasje ali če o tej stvari skladno s predpisi, ki urejajo upravni spor, odloči sodišče, in je zaradi novega okoljevarstvenega soglasja oziroma odločitve sodišča treba spremeniti ali dopolniti uredbo o državnem prostorskem načrtu, se postopek teh sprememb in dopolnitev izvede ob smiselni uporabi določb 32. člena tega zakona.

30. člen

(učinki uveljavitve državnega prostorskega načrta)

(1) Z dnem uveljavitve državnega prostorskega načrta lahko investitor pri organu, pristojnemu za geodetske zadeve, vloži zahtevo za evidentiranje urejene meje oziroma zahtevo za parcelacijo.

(2) Postopek ureditve meje in postopek parcelacije se izvedeta kot geodetska storitev v skladu z zakonom, ki ureja geodetsko dejavnost in zakonom, ki ureja evidentiranje nepremičnin, ter v skladu z določbami 35. in 36. člena tega zakona.

2.5. Posebni postopki priprave in sprejema državnega prostorskega načrta

31. člen

(kratek postopek sprememb in dopolnitev državnega prostorskega načrta)

(1) V kratkem postopku sprememb in dopolnitev državnega prostorskega načrta se ne izvede faza priprave državnega prostorskega načrta, temveč pripravljavec poda predlog njegovih sprememb in dopolnitev na vlado, ki ga sprejme z uredbo.

(2) Kratek postopek sprememb in dopolnitev državnega prostorskega načrta se lahko uporabi kadar:

- je zaradi ugotovljenih neskladnosti med grafično opredelitvijo zemljiških parcel ali prostorskih ureditev, ki jih obsega veljavni državni prostorski načrt, in njihovo opredelitvijo v njegovem tekstualnem delu, treba zagotoviti njuno medsebojno usklajenost;
- je treba spremeniti določbe o faznosti izvajanja državnega prostorskega načrta;
- je treba državni prostorski načrt dopolniti z določbami glede odstopanj od njegovih funkcionalnih, oblikovalskih in tehničnih rešitev, ki so dopustna pri pripravi projekta za pridobitev gradbenega dovoljenja po predpisih o graditvi objektov;
- je za že izvedene prostorske ureditve iz državnih prostorskih aktov treba natančno povzeti njihovo lokacijo in omogočiti njihovo vzdrževanje skladno s predpisi o graditvi objektov;
- državni prostorski načrt zaradi izvedenosti v njem načrtovanih prostorskih ureditev ni več potreben na celotnem območju svojega urejanja ali ko vlada skladno z zakonom, ki ureja prostorsko načrtovanje, lokalni skupnosti na območju državnega prostorskega načrta dopusti načrtovati prostorske ureditve lokalnega pomena in nato ugotovi, da je zaradi njih državni prostorski načrt na določenem območju prenehal veljati.

(3) V primerih iz zadnje alineje prejšnjega odstavka je območje urejanja državnega prostorskega načrta dovoljeno zmanjšati le toliko, da je na novem območju še vedno v celoti omogočena izvedba, uporaba in vzdrževanje obstoječih ali načrtovanih prostorskih ureditev.

32. člen

(skrajšani postopek sprememb in dopolnitev državnega prostorskega načrta)

(1) Z namenom racionalne izrabe prostora je znotraj območja veljavnega državnega prostorskega načrta dopustno načrtovati dodatne prostorske ureditve, če se s tem ne onemogoča izvedba, uporaba in vzdrževanje obstoječih ali že načrtovanih prostorskih ureditev.

(2) Pripravljavec mora v primeru prejema pobude za načrtovanje dodatnih prostorskih ureditev skupaj z nosilcem urejanja prostora, v katerega delovno področje sodijo obstoječe prostorske ureditve, preveriti, ali pobuda izpolnjuje pogoj iz prejšnjega odstavka. V primeru, da tako obstoječe kot predlagane prostorske ureditve sodijo v delovno področje pobudnika, mora ta že v pobudi izkazati izpolnjevanje pogoja iz prejšnjega odstavka.

(3) Dodatne prostorske ureditve se načrtujejo po skrajšanem postopku, v okviru katerega se lahko:

- ne glede na določbe drugega odstavka 7. člena tega zakona opusti izvedba prostorske konference, če pripravljavec oceni, da ta ni potrebna;
- ne glede na določbe prvega odstavka 10. člena, prvega odstavka 19. člena in prvega odstavka 28. člena tega zakona ne izvede pridobivanje smernic in mnenj tistih nosilcev urejanja prostora, v delovno področje katerih dodatne prostorske ureditve ne posegajo;

- ne glede na določbe drugega odstavka 16. člena tega zakona ne načrtuje v variantah, razen če je treba izvesti postopek celovite presoje vplivov na okolje skladno z zakonom, ki ureja varstvo okolja;
- ne glede na določbe 17., 18., 25. in 26. člena tega zakona javna predstavitev, javna razgrnitev ter seznani tev lokalnih skupnosti skrajša na 15 dni, če v postopku priprave državnega prostorskega načrta ni treba izvesti postopka celovite presoje vplivov na okolje oziroma presoje vplivov na okolje skladno z zakonom, ki ureja varstvo okolja.

2.6. Oddaja javnih naročil v postopku priprave državnega prostorskega načrta

33. člen (vrsta javnega naročila)

(1) Za naročanje storitev, potrebnih za pripravo državnega prostorskega načrta, za katere je skladno s predpisi o javnem naročanju treba izvesti javno naročilo, se le-to ne glede na določbe zakona, ki ureja javno naročanje, in zakona, ki ureja javno naročanje na vodnem, energetskem in transportnem področju ter področju pošt nih storitev, izvede po postopku s pogaj anji po predhodni objavi.

(2) Določbe prejšnjega odstavka se poleg državnih prostorskih načrtov po tem zakonu uporabljajo tudi za naročanje storitev, potrebnih za pripravo državnih prostorskih načrtov po ZPNačrt.

3. Dovoljenje za umestitev v prostor

34. člen (dovoljenje za umestitev v prostor)

(1) Po uveljavitvi državnega prostorskega načrta, se investitorju izda dovoljenje za umestitev teh omrežij in objektov v prostor (v nadaljnjem besedilu: dovoljenje za umestitev).

(2) Zahtevo za izdajo dovoljenja za umestitev vloži investitor pri ministrstvu, pristojnemu za prostor, vsebovati pa mora navedbo, za umestitev katerih prostorskih ureditev gre in na podlagi katerega državnega prostorskega načrta se vlaga. K tej zahtevi ni treba priložiti dokazil o pravici graditi, niti projekta za pridobitev gradbenega dovoljenja po predpisih o graditvi objektov.

(3) V dovoljenju za umestitev pristojni upravni organ ugotovi, ali je vlagatelj zahteve oseba, ki lahko skladno s predpisi izvede prostorske ureditve oziroma gradi objekte in omrežja, načrtovana z državnim prostorskim načrtom iz prejšnjega odstavka.

(4) Stranka v postopku izdaje dovoljenja za umestitev je samo investitor.

(5) Dovoljenje za umestitev se vroči investitorju in pošlje nosilcem urejanja prostora, ki so dali mnenje k državnemu prostorskemu načrtu.

4. Urejanje mej in parcelacija zemljišč v območju državnega prostorskega načrta

35. člen
(urejanje mej)

- (1) Če podatki zemljiškega katastra ne omogočajo izdelavo načrta parcelacije, morajo biti meje zemljiških parcel v območju državnega prostorskega načrta predhodno urejene.
- (2) Če so lokacijski podatki o mejah zemljiških parcel dovolj natančni, se ureditev mej izvede po 136. členu Zakona o evidentiranju nepremičnin (Uradni list RS, št. 47/06 in 65/07 – Odl. US; v nadaljnjem besedilu: ZEN). Ob soglasju lastnikov se lahko meje uredijo v pisarni, če to omogočajo obstoječi podatki.
- (3) Ureditev meje po tem zakonu zahteva investitor.
- (4) Na postopek ureditve meje geodet, ki izvaja postopek, povabi lastnike zemljiških parcel. Če se lastniki ne udeležijo mejne obravnave ali če na mejni obravnavi med njimi ni doseženo soglasje o meji, geodet uredi mejo po podatkih zemljiškega katastra.
- (5) Pristojni geodetski organ ne vabi k izjavljanju o meji in ne opravi ustne obravnave .
- (6) Pristojni geodetski organ v postopku evidentiranja urejene meje evidentira mejo po podatkih zemljiškega katastra, lastnikov parcel v tem primeru ne napoti na sodno urejanje mej.
- (7) Pristojni geodetski organ evidentira mejo v zemljiškem katastru takoj po izdaji odločbe. Morebitna pritožba lastnikov ne zadrži evidentiranja mej. Po sprejemu državnega prostorskega načrta na njegovem območju ni možna vrnitev v prejšnje stanje. Vse morebitne spremembe mej, dosežene v pritožbenih ali sodnih postopkih, se rešujejo s plačilom denarne odškodnine.

36. člen
(načrt parcelacije)

- (1) Načrt parcelacije se lahko izdelava za zemljiške parcele, ki imajo urejeno mejo, ali vsaj del meje v skladu z določbami ZEN.
- (2) Načrt parcelacije mora biti izdelan tako, da je mogoče novo določene zemljiško-katastrske točke neposredno prenesti v naravo.

37. člen
(dostop na zemljišča)

Za izvedbo geodetskih storitev po 35. in 36. členu tega zakona se smiselno uporabljajo določbe 22. člena tega zakona.

5. Pridobivanje nepremičnin ter pravic na njih

5.1. Pogodbeno pridobivanje nepremičnin

38. člen
(pogodbeno pridobivanje nepremičnin in pravic na njih)

(1) Investitor mora najprej poskusiti pridobiti nepremičnine, ki so potrebne za izvedbo prostorskih ureditev, načrtovanih z državnim prostorskim načrtom, oziroma pravice na njih, s sklenitvijo pogodbe o pridobitvi lastninske ali stavbne pravice v javno korist oziroma pogodbe o pridobitvi služnosti v javno korist.

(2) Za namen sklenitve pogodbe iz prejšnjega odstavka pošlje investitor lastniku zemljišča ponudbo, izdelano skladno s 39. členom tega zakona. Ponudba se lastniku zemljišča vroča osebno v skladu z določbami zakona, ki ureja splošni upravni postopek, pri čemer se uporabljajo tudi določbe o odklonitvi sprejema.

(3) Pogodbe o pridobitvi služnosti v javno korist se sklepajo za čas obratovanja omrežij in objektov, načrtovanih z državnim prostorskim načrtom in v korist vsakokratnega izvajalca dejavnosti systemskega operaterja posameznega omrežja ali objekta.

(4) Za prenos lastninske pravice, stavbne pravice, služnosti v javno korist ali pravice uporabe za določen čas na investitorja na nepremičninah, potrebnih za izvedbo prostorskih ureditev, načrtovanih z državnim prostorskim načrtom, se ne uporabljajo predpisi, ki urejajo prodajo stvarnega premoženja države.

39. člen

(izdelava ponudb za odkup nepremičnin)

(1) Cenilec nepremičnin na podlagi podatkov o nepremičninah iz javnih evidenc, podatkov pridobljenih neposredno od lastnikov nepremičnin, stanje trga in vrednosti nepremičnin iz sistema množičnega vrednotenja nepremičnin, ter na podlagi metodologij za ocenjevanje vrednosti nepremičnin po tem zakonu izdela ponudbo za odkup nepremičnin.

(2) Pri izdelavi ponudbe cenilec nepremičnin pripravi ponudbo za vsakega lastnika nepremičnin posebej.

(3) Minister pristojen, za evidentiranje nepremičnin, določi vsebino ter način izdelave ponudbe iz tega člena.

40. člen

(pridobivanje podatkov)

(1) Investitor ima za namen sklenitve pogodbe iz prvega odstavka 38. člena tega zakona pravico od upravljavcev zbirk podatkov pridobiti podatek iz uradnih evidenc.

(2) Investitor mora organu, ki vodi uradno evidenco izkazati pravni interes za pridobitev podatka. Pravni interes izkaže investitor s sklepom o pripravi državnega prostorskega načrta.

(3) Investitor mora s pridobljenimi podatki ravnati skrbno in jih ne sme neupravičeno posredovati tretjim osebam.

41. člen

(skrbnik za posebne primere)

(1) Če investitor za namen sklenitve pogodbe iz prvega odstavka 38. člena tega zakona ne uspe pridobiti podatkov iz uradnih evidenc, ker ti podatki ne obstajajo ali ker organi, ki vodijo uradne evidences, s podatki ne razpolagajo, posreduje investitor pristojnemu organu socialnega skrbstva predlog za postavitve skrbnika za poseben primer.

(2) Pristojni organ socialnega skrbstva v roku 30 dni imenuje skrbnika za poseben primer, ki z investitorjem sklene ustrezno pogodbo.

42. člen

(predkupna pravica na nepremičninah v stečajni masi)

Na nepremičninah, ki so potrebne za izvedbo prostorskih ureditev, načrtovanih z državnim prostorskim načrtom, in ki zaradi začetih stečajnih postopkov postanejo del stečajne mase, pridobi investitor z dnem uvedbe stečaja predkupno pravico. Ta zemljišča se lahko v stečajnem postopku prodajo tretji osebi le pod pogojem, da se investitor v roku 30 dni pisno odpove predkupni pravici.

5.2. Pridobivanje nepremičnin z razlastitvijo in omejitvijo lastninske pravice

43. člen

(pridobivanje nepremičnin in pravic na njih z razlastitvijo in omejitvijo lastninske pravice)

Če investitor nepremičnin oziroma pravic na njih ne uspe pridobiti s pogodbo, lahko skladno z določbami ZUreP-1 in določbami tega zakona zahteva uvedbo razlastitvenega postopka oziroma postopka za vzpostavitev služnosti v javno korist ali pravice uporabe za določen čas.

44. člen

(posebne določbe glede razlastitve in omejitve lastninske pravice)

(1) Ne glede na določbe 93. člena ZUreP-1 je javna korist kot pogoj za dopustnost razlastitve ali omejitve lastninske pravice izkazana za vse nepremičnine v območju državnega prostorskega načrta.

(2) Ne glede na določbe tretjega odstavka 92. člena ZUreP-1 se v postopku razlastitve ali omejitve lastninske pravice ne ugotavlja, ali država razpolaga z drugo ustrezno nepremičnino za dosego razlastitvenega namena.

(3) Ne glede na določbe ZUreP-1 se postopek razlastitve ali omejitve lastninske pravice ne uvede z odločbo, temveč po prejemu popolne vloge pristojni organ izda sklep o začetku postopka. Zoper ta sklep ni pritožbe.

(4) Pristojni organ obvesti zemljiškoknjižno sodišče o začetku postopka razlastitve ali omejitve lastninske pravice. Obvestilu mora biti priložen sklep iz prejšnjega odstavka. Zemljiškoknjižno sodišče po uradni dolžnosti odloči o vpisu zaznambe postopka razlastitve ali omejitve lastninske pravice v zemljiško knjigo. V zaznambi postopka razlastitve ali omejitve lastninske pravice se navede organ, ki vodi postopek razlastitve ali omejitve lastninske pravice, datum in opravilna številka sklepa o začetku postopka in podatki o razlastitvenem upravičencu.

(5) Šteje se, da so razlogi, ki terjajo hitro pridobitev nepremičnin po prvem odstavku 104. člena ZUreP-1, izkazani, če razlastitveni upravičenec položi pri sodišču znesek v višini odškodnine iz 47. člena tega zakona za nepremičnino, ki je predmet postopka razlastitve ali omejitve lastninske pravice, in varščino za morebitno škodo, povzročeno z nujnim postopkom, v višini ene polovice te odškodnine.

(6) Stroške razlastitvenega postopka, ki se konča z razlastitvijo, nosi razlastitveni zavezanec.

5.3. Vrednost nepremičnin in odškodnina za razlastitev in omejitev lastninske pravice ter škodo na zemljiščih

45. člen

(metodologije ocenjevanja vrednosti nepremičnin in odškodnin)

(1) Ministrstvo, pristojno za evidentiranje nepremičnin, z namenom ugotavljanja poštene in objektivne ocene vrednosti nepremičnin za namen pogodbene pridobitve nepremičnin, odškodnin za razlastitev in omejitev lastninske pravice ter odškodnin iz naslova pripravljanih del po tem zakonu, pripravi metodologije ocenjevanja vrednosti nepremičnin in odškodnin v sistemu množičnega vrednotenja nepremičnin.

(2) Vlada izda predpis o metodologijah ocenjevanja vrednosti nepremičnin in odškodnin iz prejšnjega odstavka:

- ko se izdelajo metodologije ocenjevanja vrednosti nepremičnin in odškodnin,
- ko se spremenijo ključni vplivni podatki, ki se uporabljajo v metodologije ocenjevanja vrednosti nepremičnin in odškodnin ali
- ko se cene izdelkov in storitev, ki se uporabljajo v metodologijah ocenjevanja vrednosti nepremičnin in odškodnin, spremenijo za več kot deset odstotkov.

46. člen

(odkupna vrednost nepremičnin)

(1) Če je predmet odkupa celotna nepremičnina, je odkupna vrednost nepremičnine tržna vrednost nepremičnin, določena na podlagi sistema množičnega vrednotenja nepremičnin in metodologij ocenjevanja vrednosti nepremičnin in odškodnin iz prvega odstavka 45. člena tega zakona.

(2) Če je predmet odkupa del nepremičnine, je odkupna vrednost nepremičnine razlika med ocenjeno vrednostjo cele nepremičnine in ocenjeno vrednostjo nepremičnine, kateri se odvzame del parcele.

(3) Pri ocenjevanju tržne vrednosti stavb in objektov se upošteva dejanska raba stavb, delov stavb in objektov, pri ocenjevanju tržne vrednosti zemljišč pa se upošteva namenska raba zemljišč, določena s prostorskimi akti lokalnih skupnosti v skladu s predpisi, ki urejajo prostorsko načrtovanje, in sicer na stanje prostorskih načrtov pet let pred dnevom, ko je bila dana pobuda za pripravo državnega prostorskega načrta.

47. člen

(odškodnina za razlašeno nepremičnino)

(1) Ne glede na določbe 105. člena ZUreP-1 predstavlja odškodnina za razlašeno nepremičnino odkupna vrednost nepremičnine iz prvega in drugega odstavka prejšnjega člena tega zakona.

(2) Če razlaščenec noče skleniti sporazuma o odškodnini iz 106. člena ZUreP-1 iz razloga, ker se ne strinja z višino odškodnine, se ne uporabi določb šestega odstavka 106. člena

ZUreP-1, temveč lahko razlastitveni upravičenec položi odškodnino iz prejšnjega odstavka pri sodišču, razlaščenec pa lahko uveljavlja razliko med to odškodnino in vrednostjo nepremičnine, do katere meni, da je upravičen, v pravdi pred pristojnim sodiščem.

48. člen (povračila za druge škode)

(1) Odkupna vrednost nepremičnin in odškodnina za razlaščeno nepremičnino morata vključevati tudi povračila za selitvene stroške, stroške nakupa nadomestne nepremičnine, stroške evidentiranja nepremičnin v javnih evidencah, stroške povezane z zmanjšanjem prihodkov iz naslov poslovanja poslovnega subjekta na nepremičnini, ki je predmet odkupa, ter drugi stroške, ki izhajajo iz zmanjšanja osebnega premoženja in izgub v poslovanju gospodarskega subjekta. Povračila temeljijo na ekonomskih merilih.

(2) Povračila iz prejšnjega odstavka se določijo in plačajo enkratno.

(3) Podatke za izračun povračila za druge škode, ki se ne vodijo v javnih evidencah, lahko investitor pridobi neposredno od lastnikov nepremičnin.

49. člen (odškodnina za škodo iz naslova pripravljalnih del)

(1) Povračila za škodo ob pripravljalnih delih so povračila za škodo zaradi uničenja ali zmanjšanja pridelka na kmetijskih oziroma gozdnih zemljiščih, za škodo zaradi dodatnih stroškov kmetijske pridelave ali pogozdovanja, za škodo zaradi rušenja in nadomestne gradnje novih ograj, sanacije poškodovanih cest in poti in za druge primerljive škode, ki nastopajo v času pripravljalnih del.

(2) Podatke za izračun odškodnine iz naslova pripravljalnih delih, ki se ne vodijo v javnih evidencah, lahko investitor pridobi neposredno od lastnikov nepremičnin.

5.4. Izvajalci in naloge določanja vrednosti nepremičnin in odškodnin

50. člen (izvajalci in naloge določanja vrednosti nepremičnin in odškodnin)

(1) Izvajalci določanja vrednosti nepremičnin in odškodnin po prvem odstavku 45. člena tega zakona so cenilci nepremičnin in ministrstvo, pristojno za evidentiranje nepremičnin.

(2) Cenilci nepremičnin po tem zakonu so strokovnjaki s področja ocenjevanja vrednosti nepremičnin imajo pridobljena znanja in izkušnje s področja tržnega ocenjevanja vrednosti nepremičnin v skladu z mednarodnimi standardi ocenjevanja vrednosti nepremičnin, znanja s področja množičnega vrednotenja nepremičnin in znanja metodologij ocenjevanja vrednosti nepremičnin in odškodnin po tem zakonu.

(3) Ministrstvo, pristojno za evidentiranje nepremičnin, izvaja predvsem naslednje naloge:

- vzpostavi, vodi in vzdržuje metodologije ocenjevanja vrednosti nepremičnin in odškodnin v sistemu množičnega vrednotenja nepremičnin,

- izdeluje statistike, analize in pripravlja podatke iz sistema množičnega vrednotenja nepremičnin, kot podpora investitorjem, cenilcem in drugim sodelujočim v postopku umeščanja javne infrastrukture v prostor.
- v sodelovanju s cenilci nepremičnin sodeluje pri javni razgrnitvi in javni obravnavi predloga državnega prostorskega načrta iz 25. člena tega zakona in
- opravlja druge naloge po tem zakonu

(4) Cenilci nepremičnin izvajajo predvsem naslednje naloge:

- v sodelovanju z ministrstvom, pristojnim za evidentiranje nepremičnin, sodelujejo pri razvoju in vzdrževanju metodologij ocenjevanja vrednosti nepremičnin in odškodnin,
- s predstavniki ministrstva, pristojnega za evidentiranje nepremičnin, sodelujejo pri javni razgrnitvi in javni obravnavi predloga državnega prostorskega načrta iz 25. člena tega zakona,
- v sodelovanju z investitorjem pridobivajo podatke o nepremičninah in druge podatke za namene določanja nadomestil odkupa nepremičnin in odškodnin po tem zakonu, ki se ne vodijo v javnih evidencah,
- določajo vrednosti nepremičnin in odškodnin iz tega zakona ter
- izvajajo druge naloge, povezane z določanjem nadomestil za odkup nepremičnin in odškodnin iz tega zakona.

5.5. Nadomestna kmetijska zemljišča

51. člen

(nadomestna kmetijska zemljišča)

(1) Če je za izvedbo prostorskih ureditev, načrtovanih z državnim prostorskim načrtom, treba zagotoviti nadomestna kmetijska zemljišča, le-ta zagotovi Sklad kmetijskih zemljišč in gozdov Republike Slovenije oziroma se aktivno vključi v njihovo iskanje in pridobivanje.

(2) Določbe prejšnjega odstavkov se uporabljajo tudi v izvedbo prostorskih ureditev, načrtovanih z državnimi prostorskimi načrti po ZPNačrt.

5.6. Pravica graditi

52. člen

(pravica graditi)

(1) Kot dokazilo o pravici graditi omrežja in objekte iz prvega odstavka 2. člena tega zakona se poleg dokazil iz 56. člena Zakona o graditvi objektov (Ur. L. RS, št. 102/04 – uradno prečiščeno besedilo, 14/05 – popr., 92/05-ZJC, 93/05 – ZVMS, 111/05 – Odl. US, 126/07 in 108/09) štejejo tudi naslednje listine:

- potrdilo pristojnega organa, da niso dokončani postopki po Zakonu o denacionalizaciji (Uradni list RS, št. 27/91, 56/92 – odločba US, 13/93 – odločba US, 31/93, 24/95 – odločba US, 20/97 – odločba US, 23/97 – odločba US, 65/98, 76/98 – odločba US, 66/2000 – obvezna razlaga, 66/2000, 11/01 – odločba US, 54/04 – Zdoh in 18/05 – odločba US);
- potrdilo pristojnega sodišča, da niso dokončani zapuščinski postopki po Zakonu o dedovanju (Ur. L. SRS, št. 15/76 in 23/78, Ur.s. RS št. 13/94 – ZN, 40/94 – odločba US, 117/2000 – odločba US, 67/01, 83/01 – OZ in 73/04 – ZN) oziroma po Zakonu o dedovanju kmetijskih gospodarstev (Ur. L. RS št. 70/95 in 54/99 – odločba US);

- historični izpisek iz zemljiške knjige, da je bila nepremičnina vknjižena na agrarne skupnosti oziroma potrdilo pristojnega organa, da niso dokončani postopki vračanja premoženja po Zakonu o ponovni vzpostavitvi agrarnih skupnosti ter vrnitvi njihovega premoženja in pravic (Ur. L. RS št. 5/94, 38/94, 69/95, 22/97, 97/98 – odločba US, 56/99, 72/00 in 51/04 – odločba US) ali zemljiškoknjižni izpisek, da je nepremičnina v lasti agrarne skupnosti ali vaše skupnosti;
- potrdilo pristojnega organa, da niso dokončani postopki vračanja premoženja po Zakonu o zadrugah (Ur. L. RS št. 62/07 – uradno prečiščeno besedilo);
- zemljiškoknjižni izpisek, da je nepremičnina vknjižena kot javno dobro, družbena lastnina v splošni rabi ali splošno ljudsko premoženje;
- potrdilo pristojnega organa, da je vložen predlog za razglasitev lastnika nepremičnine za mrtvega oziroma, da je sprožen postopek za dokazovanje smrti na podlagi predpisov, ki urejajo nepravdni postopek;
- notarsko overjena pogodba o pridobljeni obligacijski pravici za gradnjo oziroma izvajanje del na takšni nepremičnini v širini delovnega pasu;
- izjava investitorja, da je vročil lastnikom zemljišča ponudbo za sklenitev pogodbe o pridobitvi služnosti oziroma ponudbo za sklenitev pogodbe o pridobitvi lastninske ali stavbne pravice v javno korist v skladu z določbami Energetskega zakona (Uradni list RS, št. 27/07-uradno prečiščeno besedilo in 70/08) in odločbo pristojnega upravnega organa o uvedbi postopka razlastitve oziroma potrdilo, da je začel postopek za pridobitev služnosti v javno korist.;

(2) Po končanju vsakega izmed postopkov, ki so navedeni v alinejah iz prejšnjega odstavka, izvede investitor z lastniki nepremičnin postopek za pridobitev lastninske oziroma stavbne pravice oziroma služnosti v javno korist v skladu s tem zakonom in s predpisi, ki urejajo razlastitev.

6. Agrarne operacije na območju državnega prostorskega načrta

53. člen (agrarne operacije)

(1) Investitor ali upravljavec objektov in omrežij, načrtovanih z državnim prostorskim načrtom po tem zakonu, je stranka v postopku agrarnih operacij, če se kateri izmed teh postopkov začne izvajati na območju državnega prostorskega načrta ali so na tem območju že zgrajeni objekti in omrežja iz prvega odstavka 2. člena tega zakona.

(2) Če investitor pred začetkom postopka ene izmed agrarnih operacij z lastniki zemljišč še nima sklenjene pogodbe o pridobitvi lastninske pravice oziroma služnosti v javno korist ali začasni uporabi, pridobi investitor pravico graditi z upravno odločbo, ki se izda pri izvajanju agrarne operacije.

(3) Organ, ki vodi agrarno operacijo, mora pri vodenju le-te upoštevati državni prostorski načrt in jo izvesti tako, da bo zagotovil investitorju pridobitev ustrezne pravice graditi.

(4) Investitor lahko začne, nadaljuje ali dokonča gradnjo ne glede na to, da je uveden, a še ni pravnomočno končan postopek ene izmed agrarnih operacij.

(5) Določbe tega člena se uporabljajo tudi za agrarne operacije v območju državnih prostorskih načrtov oziroma po ZPNačrt.

7. Pridobivanje dovoljenj za gradnjo

54. člen
(obveznosti investitorja)

(1) Investitor mora pred začetkom gradnje objektov in omrežij na podlagi državnega prostorskega načrta po tem zakonu pridobiti gradbeno dovoljenje v skladu z zakonom, ki ureja graditev objektov.

(2) Pogoji za izdajo gradbenega dovoljenja je pravnomočno dovoljenje za umestitev iz 34. člena tega zakona ter pravnomočno okoljevarstveno soglasje, dano k državnemu prostorskemu načrtu, če je bilo za tega treba izvesti postopek presoje vplivov na okolje.

8. Prehodne in končna določba

55. člen
(dokončanje postopkov)

(1) Že začeti postopki priprave državnih prostorskih načrtov, v postopku priprave katerih je že bila opravljena javna razgrnitev njihovega dopolnjenega osnutka, se nadaljujejo in dokončajo po dosedanjih predpisih.

(2) Ne glede na določbe prejšnjega odstavka se lahko po tem zakonu nadaljujejo in dokončajo tudi postopki priprave tistih državnih prostorskih načrtov, v postopku priprave katerih je že bila opravljena javna razgrnitev njihovega dopolnjenega osnutka, če za državni prostorski načrt ni potrebno izvesti celovite presoje vplivov na okolje in presoje vplivov na okolje.

(3) Že začeti postopki priprave državnih prostorskih načrtov, ki so z dnem uveljavitve tega zakona najkasneje v fazi primerjave variant, se nadaljujejo in dokončajo po tem zakonu.

(4) Ne glede na določbe prejšnjega odstavka se lahko po tem zakonu nadaljujejo in dokončajo tudi postopki priprave tistih državnih prostorskih načrtov, za katere je bila faza izbora variant že zaključena, če tako predlaga ministrstvo, v čigar delovno pristojnost sodijo prostorske ureditve, ki se načrtujejo s tem državnim prostorskim načrtom. V tem primeru se postopek njihove priprave nadaljuje od 17. člena tega zakona in ob upoštevanju 4. člena tega zakona.

56. člen
(uporaba podzakonskih predpisov)

Po uveljavitvi tega zakona ostane v veljavi in se še naprej uporablja Pravilnik o vsebini, obliki in načinu priprave državnega prostorskega načrta ter o načinu priprave variantnih rešitev prostorskih ureditev, njihovega vrednotenja in primerjave (Uradni list RS, št. 99/07) kot skladen s tem zakonom.

57. člen
(izdaja podzakonskih predpisov)

Minister izda predpis iz tretjega odstavka 39. člena tega zakona v treh mesecih po uveljavitvi tega zakona.

58. člen
(začetek veljavnosti)

Ta zakon začne veljati petnajsti dan po objavi v Uradnem listu Republike Slovenije.

III. OBRAZLOŽITEV ČLENOV

1. Splošne določbe (1. do 4. člen)

K 1. členu:

Člen določa predmet zakona in nakazuje njegovo notranjo strukturo. Osrednji del zakona je namenjen urejanju postopka priprave državnih prostorskih načrtov ter njegovi uskladitvi s postopkom celovite presoje vplivov na okolje in postopkom presoje vplivov na okolje, kar določa prvi odstavek člena. Postopek priprave državnega prostorskega načrta je sicer urejen celostno, vendar pa je za druga vprašanja prostorskega načrtovanja še vedno potrebno uporabljati določbe ZPNačrt, kar določa četrti odstavek člena.

V drugem odstavku je določeno, da zakon ureja tudi postopek dovoljenja za umestitev v prostor in pa določena področja, na katera zakon posega kot specialni predpis, saj ureja le nekatera vprašanja v zvezi z njimi – tista, ki so pomembna z vidika racionalizacije postopka priprave državnih prostorskih načrtov oziroma tudi že njihove izvedbe – umeščanja objektov in omrežij prometne energetske in vodne infrastrukture v prostor.

Eno od področij, na katera posega zakon kot specialni predpis, je tudi pridobivanje nepremičnin in pravic za izvedbo prostorskih ureditev, načrtovanih z državnimi prostorskimi načrti, v zvezi s tem pridobivanjem pa zakon izvirno ureja tudi način določanja vrednosti nepremičnin in odškodnin zaradi razlastitev in omejitev lastninske pravice ter odškodnin iz naslova pripravljalnih del, kar je določeno v tretjem odstavku.

K 2. členu:

Člen določa nabor prostorskih ureditev, za katerih načrtovanje in umeščanje v prostor se uporablja ta zakon, pri čemer pa je treba upoštevati tudi področne predpise (npr. za nabor pripadajočih funkcionalnih objektov, ki jih ta zakon ne določa). Gre za prostorske ureditve državnega pomena, ki se načrtujejo z državnimi prostorskimi načrti. Nabor je napram siceršnjemu naboru prostorskih ureditev državnega pomena, kakor je opredeljen z ZPNačrt oziroma na njegovi podlagi izdano uredbo, zožen na tiste ureditve, katerih tehnologija je znana že v fazi prostorskega načrtovanja, saj je le tako mogoče v postopku priprave izvesti tudi postopek presoje vplivov na okolje.

K 3. členu:

Skladno s tretjim odstavkom prvega člena tega zakona se za druga vprašanja prostorskega načrtovanja, ki niso urejena z njim, uporablja ZPNačrt, kar pomeni, da se uporabljajo tudi njegova načela, vendar pa za potrebe priprave državnih prostorskih načrtov ta zakon uvaja še načelo usklajevanja javnih interesov. ZPNačrt namreč ureja samo načelo prevlade javnega interesa nad zasebnim, pričujoči zakon pa se ukvarja predvsem z usklajevanjem različnih javnih interesov v prostoru ob načrtovanju konkretnih prostorskih ureditev, zato je po mnenju predlagateljice potrebno posebno načelo. Skladno s tem načelom se državni prostorski načrt – čeprav vedno začet na podlagi razvojnih pobud – pripravi z usklajevanjem vseh javnih interesov, torej tako drugih razvojnih interesov, kot tudi oziroma predvsem varstvenih interesov, pri čemer pa si morajo vsi nosilci urejanja prostora ob varovanju in zagotavljanju svojih interesov prizadevati za takšne rešitve in pogoje, ki bodo omogočali načrtovanje in izvedbo predvidenih prostorskih ureditev.

K 4. členu:

Kot izhaja že iz prvega odstavka 1. člena, ta zakon v ničemer izvirno ne ureja materije postopka celovite presoje vplivov na okolje oziroma postopka presoje vplivov na okolje, temveč zgolj določa način, kako se ta postopka vodita skupaj s postopkom priprave državnega prostorskega načrta. To pomeni, da je ureditev postopka celovite presoje vplivov na okolje in postopka presoje vplivov na okolje še vedno v celoti urejena v predpisih s področja varstva okolja in ohranjanja narave, kar pa je vseeno potrebno eksplicitno določiti. Ker je 1. člen napovedne narave in torej zgolj določa materijo, ki jo zakon ureja, ne opredeljuje pa že načina skupnega vodenja teh postopkov, se z 8. členom jasno določa temeljno pravilo, po katerem se postopek celovite presoje vplivov na okolje in postopek presoje vplivov na okolje izvedeta skladno s predpisi, ki urejajo varstvo okolja ter predpisi, ki urejajo ohranjanje narave. Sam način, kako se v posameznih fazah postopek priprave državnega prostorskega načrta navezuje na postopke po predpisih, ki urejajo varstvo okolja oziroma ohranjanje narave, pa je urejen v postopkovnih členih zakona.

2. Prostorsko načrtovanje (5. do 33. člen)

2.1. Udeleženci prostorskega načrtovanja (5. do 8. člen)

K 5. členu:

Člen definira tri ključne udeležence pri pripravi in izvedbi državnega prostorskega načrta, pri čemer je zaradi večje vloge, ki jo zakon napram dosedanjim ureditvam namenja tudi investitorju, tega potrebno definirati posebej, saj definicija, ki jo zanj določa Zakon o graditvi objektov (in katera bi se sicer morala uporabljati skladno s tretjim odstavkom 1. člena tega zakona in pa drugim odstavkom 2. člena ZPNačrt), za potrebe tega zakona ni zadostna oziroma ustrezna.

K 6. členu:

Nabor nosilcev urejanja prostora je kljub relativno jasni definiciji v sedanji zakonodaji s področja prostorskega načrtovanja v praksi pogosto povzročal probleme. Dejstvo je, da mnoge institucije, ki so se sicer redno pojavljale v vlogi nosilca urejanja prostora, za kaj takega v svoji področnih predpisih niso imele jasno določene pravne podlage oziroma določenih nalog in pristojnosti. Tako se je dogajalo, da so v postopkih sodelovale institucije, ki za kaj takega niso imele pristojnosti, medtem ko so bili lahko *de iure* nosilci urejanja prostora včasih tudi izpuščeni oziroma je bilo oblikovanje nabora vseh nosilcev v posameznih postopkih priprave državnih prostorskih načrtov prepuščeno odločitvi njihovega pripravljavca. Zato se v tem zakonu nosilce urejanja prostora taksativno našteva, zaradi lažjega sklicevanja nanje v zakonu pa podrejeno še deli na varstvene in pa druge nosilce urejanja prostora (te druge namreč ni moč enoznačno razglasiti za "razvojne" nosilce), zakon pa pripozna tudi zelo pogoste rešitve iz področne zakonodaje, ki pooblastila nosilcev urejanja prostora, ki jih ta zakon podeljuje zgolj ministrstvom, delegirajo na druge organizacije. Zaradi lažjega sledenja in ohranjanja ažurnosti zakon zato določa, da morajo matična ministrstva obveščati ministrstvo, pristojno za prostor, o tem, kdo je nosilec urejanja prostora na njihovem delovnem področju in o vseh s tem povezanih spremembah.

Nabor nosilcev urejanja prostora, ki ga določa ta člen, ni fiksni oziroma zapovedan v vsakem postopku priprave državnega prostorskega načrta, temveč predstavlja zgolj množico vseh nosilcev urejanja prostora, izmed katerih se nato v vsakem sprotne sklepu o pripravi

državnega prostorskega načrta določi tiste, ki bodo sodelovali v postopku, seveda glede na to, ali jih predvidena prostorska ureditev zadeva.

V četrtem odstavku člen določa tudi status varstvenih nosilcev urejanja prostora kot mnenjedajalcev v postopku celovite presoje vplivov na okolje in presoje vplivov na okolje, pri čemer pa imajo lahko tak status tudi drugi nosilci urejanja prostora, če je glede na načrtovane prostorske ureditve to potrebno.

K 7. členu:

Zakon v šestem členu uvaja novost v sedanjem sistemu prostorskega načrtovanja – prostorsko konferenco. Izraz oziroma poimenovanje je sicer že poznano iz Zakona o urejanju prostora, vendar pa je bila takratna prostorska konferenca po vsebini in namenu nekaj drugega.

Iz opravljenih analiz namreč izhaja, da predstavlja (praviloma zgolj) pisna komunikacija med nosilci urejanja prostora precejšnjo oviro pri časovni dinamiki priprave državnih prostorskih načrtov, obenem pa pri nosilcih urejanja prostora tudi zmanjšuje zavest o tem, da je priprava prostorskih aktov pravzaprav njihova skupna naloga. To se pogosto odraža v zelo birokratskem in ozkem gledanju na vlogo posameznih nosilcev urejanja prostora pri pripravi prostorskega akta, kar ima za posledico neusklajeno delovanje nosilcev, s tem pa tudi zamude pri rokih in nesmotrno porabo sredstev (finančni in človeški viri). Ker je prostorsko načrtovanje že po svoji naravi predvsem proces usklajevanja različnih potreb in hotenj v prostoru, usklajevanje pa terja aktiven pristop, ki vključuje tudi precejšnjo stopnjo medsebojne komunikacije in razumevanja, predlagateljica ocenjuje, da je v postopku priprave državnih prostorskih načrtov komunikacijo pripravljavca ter nosilcev urejanja prostora nujno potrebno izboljšati oziroma intenzivirati. V ta namen predlaga uzakonitev prostorske konference kot stalne delovne skupine vseh nosilcev urejanja prostora. Ustanavljanje in delovanje delovnih skupin sicer urejajo predpisi o državni upravi ter predpisi o delovanju vlade, zato bi se lahko tovrstna delovna skupina vzpostavila tudi po teh predpisih, torej brez specialnega urejanja v tem zakonu, vendar pa predlagateljica ocenjuje, da je ustanovitev in delovanje takšne delovne skupine tako pomembna za pripravo državnih prostorskih načrtov, da predlaga njeno uzakonitev kot posebne vrste delovne skupine za izvajanje naloge po tem zakonu.

Člani oziroma udeleženci prostorske konference bodo z medsebojnim usklajevanjem in dogovarjanjem določali aktivnosti, potrebne za učinkovito pripravo državnih prostorskih načrtov. Prostorska konferenca se bo vedno sklicala po prejemu smernic oziroma podatkov in drugih strokovnih podlag in na njihovi podlagi določila nadaljnje korake v postopku priprave državnega prostorskega načrta, ki jih bo sprejela vlada v obliki sklepa o pripravi državnega prostorskega načrta. Prav tako se bo prostorska konferenca lahko izvedla po prejemu mnenj kot druge faze instituta *smernic in mnenj*, skozi katera se zagotavlja upoštevanje in udejanjenje področnih javnih interesov pri prostorskem načrtovanju. Do tega bo prišlo v primeru, ko zaradi nasprotujočih oziroma nekompatibilnih mnenj, ki jih bodo na načrtovane prostorske ureditve podali nosilci urejanja prostora, ne bo možno pripraviti predloga variante za nadaljnje načrtovanje, ne da bi poprej prišlo do usklajevanja različnih javnih interesov, ki se konkretizirajo skozi mnenja nosilcev urejanja prostora. Prostorska konferenca bo tako skozi usklajevanje dorekla predlog variante, ki ga bo nato potrdila vlada.

Prostorska konferenca je tako zamišljena kot funkcionalno delovno telo, ki se v postopku državnega prostorskega akta (lahko) pojavi v tistih dveh fazah, ki predstavljata presek med strokovnim načrtovalskim delom ter odločanjem o nadaljnjem poteku priprave in sta s tega vidika ključnega pomena. Faza priprave sklepa o pripravi državnega prostorskega načrta je pomembna zaradi izhodiščne opredelitve poteka vseh nadaljnjih korakov pri pripravi

državnega prostorskega načrta in s tem povezanih nalog ter zadolžitev, faza po pridobitvi mnenj nosilcev urejanja prostora pa je ključna zato, ker se na njihovi podlagi ter z njihovim usklajevanjem določi predlog variante, katero potrdi vlada in nato odredi njeno podrobnejše načrtovanje, ki na koncu rezultira v uredbi o državnem prostorskem načrtu. Doseganje ustreznih in konsenzualnih odločitev v teh dveh fazah je tako nujnega pomena za kvalitetno in učinkovito prostorsko načrtovanje.

Vse navedeno tudi pomeni, da bodo morali nosilci urejanja prostora za imenovanje v prostorsko konferenco predlagati predstavnike, ki bodo imeli ustrezna pooblastila za sprejemanje zahtevnih odločitev, ki bodo pogosto kompromisne oziroma usklajevalne narave in ki bodo odločilne za nadaljnjo pripravo državnih prostorskih načrtov in njegovih rešitev, katerih posledice bodo že zaradi narave načrtovanih investicij zelo dolgoročne. Prostorska konferenca bo lahko uspešno dosegala svoj namen zgolj pod pogojem, da bodo vsi nosilci urejanja prostora k njenemu delovanju pristopili z vso resnostjo in zavzetostjo ter odgovornostjo.

K 8. členu:

Člen določa sestavo, imenovanje članov in konstituiranje prostorske konference.

Prostorsko konferenco sestavljajo predstavniki nosilcev urejanja prostora, kot jih določa 5. člen zakona, poleg tega pa tudi predstavnik organa, pristojnega za geodetske zadeve (Geodetska uprava Republike Slovenije). Člane bo na predlog ministra, pristojnega za prostor, imenovala vlada, minister pa bo moral v ta namen predhodno pridobiti predloge nosilcev urejanja prostora. Ker gre za stalno delovno telo, bo prostorska konferenca vedno delovala v isti sestavi, torej ne bo imenovana za vsak državni prostorski načrt posebej, konstituirala pa se bo na svoji prvi seji. Vodil jo bo imenovani predstavnik pripravljavca, njeno delovanje pa bo urejal poslovnik, ki ga bo pripravilo ministrstvo, pristojno za prostor.

2.2. Odločanje o pripravi državnega prostorskega načrta (9. do 15. člen)

K 9. členu:

Pobudo za pripravo državnega prostorskega načrta da pripravljavcu pobudnik, člen pa natančno določa, kaj vse mora biti vsebovano v pobudi in kako mora biti ta pripravljena. Jedro pobude predstavlja opredelitev predlaganih prostorskih ureditev v obliki idejnih študij s predlogom njihovih lokacij in možnih variant le-teh. Ker gre za fazo pobude, torej za začetno fazo, je temu primerna tudi zahtevana natančnost te dokumentacije, in se v nadaljnjih fazah postopka pogloblja oziroma povečuje. Kljub temu mora biti dokumentacija že v tej fazi dovolj natančna, da omogoča obdelavo prostorskih, okoljskih in tehnoloških vidikov predlaganih prostorskih ureditev. Prav tako pa mora biti dokumentacija pripravljena tako, da bo omogočala ugotovitev oziroma odločitev glede obveznosti izvedbe postopka celovite presoje vplivov na okolje. V ta namen mora pobudnik izhajati iz vseh javno razpoložljivih podatkov, prav tako pa člen določa, da mora biti v primeru, ko je investitor neposredni proračunski uporabnik, sestavni del pobude dokument identifikacije investicijskega projekta po predpisih o javnih financah. S tem se odpravljajo neskladnosti, ki so bile pogoste med dokumentacijo na področju javnih financ ter dokumentacijo, kakršna se uporablja pri prostorskem načrtovanju, upoštevajo pa se tudi spremembe predpisov o enotni metodologiji za pripravo investicijske dokumentacije na področju javnih financ.

K 10. členu:

Po prejemu pobude jo pripravljavec pošlje nosilcem urejanja prostora, da nanjo podajo smernice, ministrstvu, pristojnemu za okolje, da na njeni podlagi odloči, ali je za državni prostorski načrt treba izvesti postopek celovite presoje vplivov na okolje, in lokalnim skupnostim, na območje katerih se pobuda nanaša. Ministrstvo, pristojno za prostor, mora o obveznosti izvedbe postopka celovite presoje vplivov na okolje odločiti do prve prostorske konference.

Na tem mestu se pojavi prva večja postopkovna razlika napram obstoječi ureditvi. Po tej se po prejemu pobude takoj izda sklep o *začetku* priprave državnega prostorskega načrta. Glede na pomen, ki ga ima tak sklep (z njim se opredeli vse nadaljnje korake, roke, obveznosti, ipd.), je takšen avtomatizem pravzaprav neustrezen, saj se sklep izda zgolj na podlagi pobude, ko pripravljavec še ne razpolaga z vsemi podatki, ki omogočajo ustrezno oblikovanje sklepa. Po predlagani ureditvi se zato takoj po prejemu pobude začne z zbiranjem usmeritev, podatkov in drugih relevantnih dokumentov, ki bodo šele po analizi in tehtanju ustvarili pravo sliko glede zahtev, ki jih pred pripravljavca in vse druge udeležence prostorskega načrtovanja postavlja lokacija in ostali vidiki predlagane prostorske ureditve, tako da bo moč sprejeti ustrezen sklep in v njem odrediti prave nadaljnje korake.

Opozoriti velja tudi na to, da se pobuda pošilja vsem nosilcem urejanja prostora iz 5. člena zakona, šele v sklepu o pripravi državnega prostorskega načrta pa se določi tisti nabor nosilcev urejanja prostora, ki bodo sodelovali v postopku tudi z mnenji. V tej fazi pripravljavec namreč še ne more zagotovo vedeti, kateri so tisti nosilci urejanja prostora, ki jih načrtovane oziroma predlagane prostorske ureditve ne tangirajo in zato ni potrebe po njihovem sodelovanju, temveč se to pokaže šele po prejemu smernic.

K 11. členu:

Po tem, ko prejmejo pobudo, imajo nosilci urejanja prostora na voljo 30 dni, da nanjo podajo smernice. Zamuda tega roka rezultira v domnevi, da smernic na načrtovane prostorske ureditve nimajo, pri čemer pa mora pripravljavec še vedno upoštevati vse zahteve, ki jih za načrtovanje predvidene prostorske ureditve določajo področni predpisi. Gre za ureditev, ki je poznana že iz zdajšnjega zakona.

Poleg tega pa morajo nosilci urejanja prostora pripravljavcu v roku za izdajo smernic podati tudi vse razpoložljive podatke in strokovne podlage, ki so se nanašajo na načrtovane prostorske ureditve in s katerimi razpolagajo, predmetni zakon pa dodatno določa, da nosilci urejanja prostora pripravljavcu lahko naložijo pridobivanje novih podatkov oziroma izdelavo novih strokovnih podlag zgolj v primeru, kadar obstoječi podatki oziroma strokovne podlage za obravnavano območje niso več aktualne oziroma območja ne obravnavajo z natančnostjo in vsebino, ki bo nosilcu urejanja prostora omogočala izdajo mnenja. Enako velja tudi za lokalne skupnosti, pri čemer te pripravljavcu podajo tudi priporočila in usmeritve, povezane z interesi lokalne skupnosti v območju državnega prostorskega načrta, predvsem z vidika izvajanja lokalnih javnih služb.

Obveznost priobčenja podatkov in strokovnih podlag oziroma pravilo glede naročanja novih izhajata iz ugotovitve, da se v postopkih priprave državnih prostorskih načrtov tovrstni dokumenti podvajajo, saj se pripravljavcu pogosto nalaga pridobivanje novih podatkov in strokovnih podlag, čeprav nosilci urejanja prostora razpolagajo z zadostnimi in dovolj aktualnimi podatki ter strokovnimi podlagami, da izdelava novih ni potrebna, kar je neekonomično in neupravičeno podaljšuje postopek priprave. Določba je tako namenjena predvsem temu, da nosilci urejanja prostora pri sebi preverijo razpoložljivost in ustreznost svojih podatkov in podlag, preden naložijo izdelavo in pridobivanje novih.

Ker se prostorske ureditve državnega pomena vedno umeščajo v prostor, ki je tudi občinski, je z vidika varstva interesov lokalne skupnosti potrebno zagotoviti, da lahko le-te podajo svoja priporočila in usmeritve, s posebnim poudarkom na izvajanju lokalnih javnih služb in s tem povezane infrastrukture, na katero lahko vpliva izvedba državnega prostorskega načrta.

K 12. členu:

Kot pojasnjeno v obrazložitvi k 11. členu, je predlagana prerazporeditev začetnih faz postopka napram obstoječi ureditvi namenjena ukinitvi avtomatizma pri odločanju o pripravi državnega prostorskega načrta in določanju s tem povezanih nalog. V ta namen je zato potrebno pridobljene smernice, podatke in strokovne podlage analizirati, tako da se najprej pridobi ocena, ali je v pobudi predlagani državni prostorski načrt sploh izvedljiv, nato pa se v osnutku sklepa določi s tem povezane naloge, roke in ostale s 14. členom predpisane vsebine. Pripravljaivec nato osnutek sklepa skupaj z analizo pošlje članom prostorske konference, ki jo skliče v ta namen.

K 13. členu:

Skladno z namenom prostorske konference, kot je obrazložen pri 6. členu, člani prostorske konference uskladijo in dogovorijo nadaljnje aktivnosti, potrebne za pridobitev podatkov in strokovnih podlag, za katere je bilo v smernicah ugotovljeno, da naj jih pripravljavec pridobi in uporabi pri načrtovanju. S tem povezane naloge, roke zanje in njihovo financiranje prostorska konferenca določi v predlogu sklepa o pripravi državnega prostorskega načrta, ki ga nato pripravljavec pošlje v sprejem vladi.

Napram vlogi prostorske konference, kot je bila poudarjena v obrazložitvi 6. člena, obseg nalog prve prostorske konference morda deluje relativno skromno, a je po pomenu za nadaljnji postopek priprave državnega prostorskega načrta ta faza ključna, saj lahko ustrezna identifikacija problemov ter zgodnji pristop k njihovem reševanju, predvsem kar se tiče potencialnih konfliktov med različnimi javnimi interesi v trasi načrtovanih ureditev, skupaj z jasno določenimi razmerji in nalogami udeležencev pripomore k hitrejši in bolj učinkoviti pripravi državnega prostorskega načrta.

K 14. členu:

Člen natančno določa vsebino sklepa o pripravi državnega prostorskega načrta, pri čemer še posebej opozarjamo na navedbo nosilcev urejanja prostora, glede česar vsebuje pojasnila že obrazložitev k 5. in 11. členu zakona, pri slednjemu pa je tudi pojasnjena razlika napram sedanjemu ureditvi sprejemanja sklepa o *začetku* priprave državnega prostorskega načrta.

K 15. členu:

Člen določa, da ima po sprejemu sklepa o pripravi državnega prostorskega načrta pripravljavec možnost predlagati sprejem začasnih ukrepov za zavarovanje urejanja prostora, kot jih ureja ZUreP-1 v členih 81 do 84. Gre za sledeče ukrepe: prepoved parcelacije zemljišč, prepoved pravnega prometa z njimi, prepoved urejanja trajnih nasadov, prepoved izvajanja gradenj ter prepoved sprejemanja sprememb prostorskih aktov, ki veljajo na območju začasnih ukrepov. ZUreP-1 določa, da sečasne ukrepe sprejme na podlagi programa priprave, kar je ekvivalent današnjih sklepov o začetku priprave državnega prostorskega načrta po ZPNačrt oziroma sklepa o pripravi državnega prostorskega načrta, kot se predlaga s tem zakonom, in tudi sicer se bo začasne ukrepe za zavarovanje

urejanja prostora, sprejete v območju državnih prostorskih načrtov po tem zakonu, uporabljala ureditev iz Zakon o urejanju prostora (ZUreP-1), predlaga pa se zgolj sprememba glede vpisovanja začasnih ukrepov v zemljiško knjigo.

Trenutno se namreč v zemljiško knjigo vpisujejo vsi začasni ukrepi za zavarovanje urejanja prostora, kar pa predlagateljica ocenjuje kot neustrezno ureditev. Začasni ukrepi za zavarovanje urejanja prostora v območju državnih prostorskih načrtov se določijo na zemljiško parcelo natančno, sprejmejo pa se z uredbo, ki se objavi v Uradnem listu RS. Ker objava splošnega predpisa v uradnem glasilu učinkuje napram vsem, predlagateljica ocenjuje, da je to zadostna varovalka za pravice lastnikov in drugih oseb in da zato ni potrebno še vpisovanje teh ukrepov v zemljiško knjigo, razen ukrepa prepovedi pravnega prometa. To izjemo utemeljuje s tem, da je za dosledno upoštevanje ukrepa prepovedi gradnje in parcelacije poskrbljeno s tem, da se za oboje terja izdaja upravnega dovoljenja, upravni organi pa morajo poznati predpise, torej tudi tovrstne uredbe, ki veljajo na območju njihove krajevne pristojnosti, prepoved sprejemanja sprememb prostorskih aktov pa tako ali tako zavezuje občino kot upravni organ, zato je vpisovanje tega ukrepa v zemljiško knjigo nesmiselno. Ravno pri prometu z nepremičninami stranke v teh poslih izhajajo iz načela zaupanja v zemljiško knjigo in publicitetnega učinka vpisov v njej, zato je kljub učinku, ki ga ima objava uredbe v uradnem glasilu, vpis ukrepa prepovedi pravnega prometa vseeno na mestu.

Poleg tega se predlaga, da naj se določba o (ne)vpisovanju začasnih ukrepov za zavarovanje urejanja prostora uporablja tudi vpisovanje začasnih ukrepov za zavarovanje urejanja prostora, sprejetih na podlagi sklepa o začetku priprave državnega prostorskega načrta po ZPNačrt ter na podlagi programa priprave državnega lokacijskega načrta po ZUreP-1.

2.3. Priprava državnega prostorskega načrta (16. do 28. člen)

2.3.1. Načrtovanje, javna predstavitev in izbor variant (16. do 22. člen)

K 16. členu:

Člen ureja pričetek načrtovanja prostorskih ureditev, za katere se pripravlja državni prostorski načrt. Po sprejemu sklepa o pripravi državnega prostorskega načrta in ko so pridobljeni vsi potrebni podatki o prostoru, v katerem se načrtuje, se izdelajo vse strokovne podlage, ki so potrebne za vrednotenje in primerjavo variant iz predpisanih vidikov.

Zakon tudi omogoča, da se ne načrtuje v variantah, če variantiranje iz različnih razlogov ni mogoče oz. ni smiselno. Ne glede na to pa je potrebno take primere utemeljiti, rešitev pa presoditi iz enakih vidikov, kot so predvideni za variante, saj je za samo izvedbo sprejemljivost rešitve obvezna. Predvsem ta obveza izhaja iz predpisov s področja varstva okolja in ohranjanja narave.

Zakon ureja tudi področje celovite presoje vplivov na okolje (predvideva izdelavo okoljskega poročila, če je za državni prostorski načrt potrebno izvesti postopek celovite presoje vplivov na okolje), ter usklajuje pripravo investicijske dokumentacije, če je investitor neposredni proračunski uporabnik (enači študijo variant s predinvesticijsko zasnovo).

Na tem mestu se specialno ureja tudi problematika varovanja arheoloških ostalin, ki je sicer predmet Zakona o varstvu kulturne dediščine (Uradni list RS, št. 16/08 in 123/08). Peti odstavek ureja specifično izdelavo okoljskega poročila v delu, ki se nanaša na arheološke ostaline, tako da natančno določa nabor metod, ki naj se uporabijo v ta namen. Po sprejemu

Zakona o varstvu kulturne dediščine se je namreč izkazalo, da so predhodne arheološke raziskave v trasi državnih prostorskih načrtov časovno zelo obsežne, zato se z določitvijo točno določenih metod skuša uvesti bolj racionalen pristop ob hkrati še vedno zadostnem varovanju javnega interesa na področju varstva kulturne dediščine oziroma varstva arheoloških ostalin. Glede na to, da se v fazi priprave državnega prostorskega načrta po predlagani ureditvi izvedeta tako postopek celovite presoje vplivov na okolje kot postopek presoje vplivov na okolje, se specialna ureditev uporabe teh metod v tem zakonu ureja na dveh mestih. V tem členu se tako določajo metode, ki se uporabijo pri izdelavi okoljskega poročila v postopku celovite presoje vplivov na okolje, medtem ko so metode, ki se uporabijo v postopku presoje vplivov na okolje, urejene v 24. členu zakona.

K 17. členu:

Zakon v 17. členu ureja vključevanje javnosti v fazi vrednotenja oz. primerjave variant. V ta namen predvideva javno predstavitev študije variant, z obrazložitvijo predloga najustrežnejše variante. V kolikor je potrebno v postopku priprave državnega prostorskega načrta izvesti tudi postopek celovite presoje vplivov na okolje, se javnost (pod pogojem, da je okoljsko poročilo ustrezno) istočasno seznaniti tudi z okoljskim poročilom. V tem primeru seznanitev traja najmanj 30 dni, če pa postopka celovite presoje vplivov na okolje ni treba izvesti, seznanitev traja največ sedem dni. Člen nadalje določa način seznanitve ter pravice javnosti glede dajanja pripomb in predlogov na variante in okoljsko poročilo, pri tem pa omejuje dajanje le-teh na območje načrtovanih prostorskih ureditev. Pripravljalcev in pobudnikov sta zadolžena za pripravo utemeljenih odgovorov na podane pripombe in predloge, pri tem pa ju zakon odvezuje od odgovarjanja na pripombe, ki se ne nanašajo na prostorske ureditve, ki niso predmet državnega prostorskega načrta.

Člen ureja tudi področje ravnanja s tajnimi podatki z navezavo na predpise, ki urejajo tajne podatke ter roke v primeru ugotovljenih čezmejnih vplivov, kjer se navezuje na predpise s področja varstva okolja.

K 18. členu:

V tem členu je urejena seznanitev lokalnih skupnosti z načrtovanimi variantami, pri čemer je na enak način, kot pri seznanitvi ostale zainteresirane javnosti, omogočeno dajanje pripomb in predlogov ter dolžnost pripravljalca in pobudnika, da se do njih opredelita – razen do tistih, ki se nanašajo na prostorske ureditve, ki niso predmet državnega prostorskega načrta.

K 19. členu:

Členu določa ravnanje s predlagano varianto po zavzetih stališčih do pripomb in predlogov javnosti in lokalnih skupnosti, in predvideva njeno dopolnitev, ter posredovanje nosilcem urejanja prostora, ki so pred začetkom priprave državnega prostorskega načrta podali smernice. Ti nosilci v roku 30 dni podajo prvo mnenje, s katerim ugotovijo upoštevanje njihovih smernic, lahko pa tudi podajo tudi že pogoje za podrobnejše načrtovanje predlagane variante. Če je za državni prostorski načrt treba izvesti celovito presojo vplivov državnega prostorskega načrta na okolje, se varstveni nosilci urejanja prostora v prvem mnenju dokončno opredelijo tudi do sprejemljivosti vplivov predlagane variante na okolje, ter jih pošljejo tako pripravljalcu, kot tudi ministrstvu, pristojnemu za varstvo okolja, ki mora v nadaljevanju postopati v skladu z določbami zakona o varstvu okolja in odločiti o sprejemljivosti vplivov predlagane variante.

V primeru molka nosilcev urejanja prostora se šteje, da na predlagano varianto nimajo pripomb in se z njo strinjajo, pri čemer pa mora pripravljavec upoštevati vse zahteve, ki jih za načrtovanje predvidene prostorske ureditve določajo veljavni predpisi.

K 20. členu:

Po pridobitvi mnenj nosilcev urejanja prostora pošlje pripravljavec predlagano varianto vladi. Ker se vladi skladno s predpisi, ki urejajo njeno delovanje, praviloma v obravnavo pošilja usklajena gradiva, se pri tem razume, da mora biti predlagana varianta usklajena.

Kadar pa vladi v potrditev ni mogoče predlagati usklajenega predloga variante, ker si mnenja nosilcev urejanja prostora nasprotujejo in jih ni možno upoštevati tako, da bi bili zagotovljeni vsi javni interesi, ki jih zastopajo nosilci urejanja prostora, lahko pripravljavec skliče drugo prostorsko konferenco, na kateri se soočijo in uskladijo nasprotujoči si javni interesi. Pojasnila glede namena in delovanja prostorske konference so podana v obrazložitvi k 7. členu zakona.

K 21. členu:

Vlada s potrditvijo variante odredi njeno nadaljnje podrobnejše načrtovanje. Če je za državni prostorski načrt treba izvesti postopek celovite presoje vplivov na okolje, je treba pred potrditvijo na vladi pridobiti odločbo, da so vplivi predlagane variante oziroma rešitve sprejemljivi. V nasprotnem primeru potrditev ni možna, razen če je bila skladno z zakonom, ki ureja ohranjanje narave ugotovljena prevlada drugega javnega interesa nad interesom ohranjanja narave.

K 22. členu:

Po sprejemu sklepa o potrditvi predlagane variante investitor prične z izdelavo strokovnih podlag, potrebnih za podrobnejše načrtovanje oziroma nadaljnjo pripravo državnega prostorskega načrta. Poskrbi tudi za izdelavo geodetskega načrta, ureditev mej in izdelavo načrta parcelacij. V ta namen oziroma v namen izvedbe za to potrebnih del mu zakon omogoča dostopa na zemljišča, pri čemer lahko opravlja pa lahko tudi dela, povezana s cenitvijo nepremičnin. Najmanj osem dni pred izvedbo teh del mora lastnike zemljišč o tem pisno obvestiti, ti pa morajo njemu oziroma pooblaščenim osebam dovoliti dostop nanje, pri čemer je investitor lastniku zemljišča dolžan plačati odškodnino za morebitno škodo, ki nastane pri izvajanju del.

2.3.2. Predlog državnega prostorskega načrta (23. do 28. člen)

K 23. členu:

Po potrditvi variante se zanjo pripravijo tehnične rešitve, pri tem se člen navezuje na vsebino in obliko, kot jo za idejni projekt predpisujejo predpisi o graditvi objektov. Tehnične rešitve so podlaga za umestitev načrtovanih prostorskih ureditev v prostor, za določitev meje območja državnega prostorskega načrta in posledično za izdelavo predloga državnega prostorskega načrta.

K 24. členu:

Določbe tega člena urejajo posebnosti v zvezi s presojo vplivov na okolje v fazi predloga državnega prostorskega načrta, in sicer nalaga podajo vloge za pridobitev okoljevarstvenega soglasja investitorju, na katerega se bo glasila odločba o okoljevarstvenem soglasju. Člen z navezavo na zakon, ki ureja varstvo okolja, izenači projekt nameravanega posega v okolje s predlogom državnega prostorskega načrta, in da tega ministrstvo, pristojno za varstvo okolja, po uradni dolžnosti pridobi od pripravljavca, torej ga investitorju vlogi ni potrebno priložiti. V zvezi s poročilom o vplivih na okolje pa ta člen predvideva, da naj bi bilo poročilo o vplivih na okolje nadgradnja že izdelanega okoljskega poročila, brez ponavljanja obstoječih vsebin.

Kot obrazloženo že pri 16. členu, se na tem mestu ureja tudi specialnost uporabe metod pri ugotavljanju oziroma presoji vplivov načrtovanih ureditev na arheološke ostaline, tokrat v postopku presoje vplivov na okolje (za razliko od ureditve v 16. členu, ki ureja ugotavljanje teh vplivov znotraj postopka celovite presoje vplivov na okolje).

K 25. členu:

Člen ureja postopke v zvezi z javno razgrnitvijo in javno obravnavo predloga državnega prostorskega načrta, če je potrebno izvesti postopek presoje vplivov na okolje pa tudi poročila o vplivih na okolje in drugih v ta namen potrebnih gradiv. Javna razgrnitev traja 30 dni. Nadalje člen določa način seznaitve ter pravice javnosti glede dajanja pripomb in predlogov na razgrnjeno gradivo, pri tem pa omejuje dajanje le-teh na območje načrtovanih prostorskih ureditev. Pripravljavec in pobudnik sta zadolžena za pripravo utemeljenih odgovorov na podane pripombe in predloge, pri tem pa ju zakon odvezuje od odgovarjanja na pripombe, ki se ne nanašajo na prostorske ureditve, ki niso predmet državnega prostorskega načrta.

Poleg navedenega gradiva se po predlagani ureditvi razgrinjajo tudi podatki o realiziranih cenah, vrednostih nepremičnin in vrednostnih conah v območju predloga državnega prostorskega načrta, kot izhajajo iz evidence trga nepremičnin, registra nepremičnin, ter zbirke vrednotenja nepremičnin, ki jih vodi organ pristojen za geodetske zadeve. Predlagateljica namreč ocenjuje, da je za potrebe učinkovitega pridobivanja nepremičnin v kasnejših fazah izvedbe investicije potrebno že v tej fazi lastnikom zemljišč predstaviti informativne podatke, ki se nanašajo na vrednosti nepremičnin. Ta predstavitev ne prejudicira dejanskih cen kasnejšega odkupa oziroma odškodnine v razlastitvenih postopkih, temveč služi zgolj informiranju lastnikov ter ustvarjanju pravih oziroma realnih predstav glede cene njihovih zemljišč, kot izhajajo iz evidenc, vzpostavljenih in pridobljenih po predpisih o množičnem vrednotenju nepremičnin.

Člen ureja tudi področje ravnanja s tajnimi podatki z navezavo na predpise, ki urejajo tajne podatke ter roke v postopku izdaje okoljevarstvenega soglasja.

K 26. členu:

Pripravljavec mora z razgrnjenim gradivom seznaiti tudi lokalne skupnosti, pri čemer se tem na enak način, kot pri seznaitvi ostale zainteresirane javnosti, omogoča dajanje pripomb in predlogov, pripravljavec in pobudnika pa se morata do njih opredeliti – razen do tistih, ki se nanašajo na prostorske ureditve, ki niso predmet državnega prostorskega načrta.

K 27. členu:

Člen določa ravnanje s predlogom državnega prostorskega načrta po zavzetih stališčih do pripomb in predlogov javnosti in lokalnih skupnosti, in predvideva njegovo dopolnitev, pri čemer člen omejuje spreminjanje rešitev le znotraj območja potrjene variante, sicer je potrebno postopek vrniti v fazo primerjave variant. V sklopu dopolnjevanja predloga je potrebno preveriti tudi, ali je zaradi sprememb potrebno dopolniti tudi poročilo o vplivih na okolje.

K 28 členu:

Ko je predlog državnega prostorskega načrta dopolnjen po stališčih do pripomb, ga pripravljavec posreduje nosilcem urejanja prostora, ki so pred začetkom priprave državnega prostorskega načrta podali smernice. Ti nosilci v roku 30 dni podajo drugo mnenje, s katerim ugotovijo, ali rešitve še vedno sledijo njihovim smernicam in morebitnim podrobnejšim pogojem za načrtovanje iz prvega mnenja. Če je za državni prostorski načrt treba izvesti presojo vplivov državnega prostorskega načrta na okolje, se varstveni nosilci urejanja prostora v mnenjih opredelijo tudi do sprejemljivosti vplivov nameravanega posega (predloga državnega prostorskega načrta) na okolje, ter jih pošljejo tako pripravljavcu, kot tudi ministrstvu, pristojnemu za varstvo okolja, ki mora v nadaljevanju postopati v skladu z določbami zakona o varstvu okolja in odločiti o okoljevarstvenem soglasju.

Zakon nosilcem urejanja prostora hkrati omogoča, da le-ti skupaj z mnenjem podajo tudi pisno izjavo, da njihovo mnenje šteje tudi kot soglasje k projektnim rešitvam, vsebovanim v projektu za pridobitev gradbenega dovoljenja, ki se bo izdelal na podlagi državnega prostorskega načrta po tem zakonu. S tem zakon omogoča, da se v kasnejših fazah izvajanja projekta lahko določena faza oz. določen nosilec/soglasodajalec izpusti, odločitev pa prepušča posameznemu nosilcu urejanja prostora.

V primeru molka nosilcev urejanja prostora se šteje, da na načrtovane prostorske ureditve nimajo pripomb in se z njimi strinjajo, pri čemer pa mora pripravljavec upoštevati vse zahteve, ki jih za načrtovanje predvidene prostorske ureditve določajo veljavni predpisi.

2.4. Sprejem državnega prostorskega načrta (29. in 30. člen)

K 29. členu:

Pripravljavec in pobudnik pošljeta dopolnjen predlog državnega prostorskega načrta v sprejem vladi, ta pa ga sprejme z uredbo in objavi v Uradnem listu RS. Če je potrebno v postopku priprave državnega prostorskega načrta izvesti tudi postopek presoje vplivov na okolje, zakon predpisuje, da je pogoj za njegov sprejem dokončno okoljevarstveno soglasje. Ker kot pogoj ni predpisana pravnomočnost (iz naslova možnosti čim hitrejšega sprejema in uveljavitve državnega prostorskega načrta), je urejena tudi situacija, ko pride v sodnem postopku do odprave okoljevarstvenega soglasja oziroma do izdaje novega, bodisi v ponovnem postopku, bodisi po samem sodišču, in je zaradi takšnega novega soglasja potrebno spremeniti državni prostorski načrt. Ta sprememba se v tem primeru izvede ob smiselni uporabi skrajšanega postopka iz 32. člena zakona.

K 30. členu:

Člen določa, da lahko investitor po uveljavitvi državnega prostorskega načrta pri organu, pristojnemu za geodetske zadeve, vloži zahtevo za evidentiranje urejene meje oziroma zahtevo za parcelacijo, ta postopka pa se izvedeta kot geodetska storitev v skladu z

zakonom, ki ureja geodetsko dejavnost in zakonom, ki ureja evidentiranje nepremičnin, ter v skladu z določbami 35. in 36. člena tega zakona.

2.5. Posebni postopki priprave in sprejema državnega prostorskega načrta (31. in 32. člen)

K 31. členu:

Poleg rednega postopka priprave državnega prostorskega načrta zakon v tem členu uvaja tudi možnost kratkega postopka njegovih sprememb in dopolnitev. Kratek postopek je postopek, v katerem ni potrebno izvesti nobene faze priprave državnega prostorskega načrta, ampak pripravljavec poda predlog njegovih sprememb in dopolnitev na vlado, ki ga sprejme z uredbo. Glede na to se v nadaljevanju naveden ozek nabor primerov, v katerih gre za tako vrsto sprememb, ki ne vplivajo na javne koristi, ki jih ščitijo nosilci urejanja prostora, ali ki bi zadevali javnost, kot npr. odprava neskladij med grafičnim in tekstualnim delom državnega prostorskega akta in podobno.

K 32. členu:

Poleg kratkega postopka sprememb in dopolnitev državnega prostorskega načrta zakon uvaja tudi skrajšani postopek njegovih sprememb in dopolnitev za načrtovanje dodatnih prostorskih ureditev znotraj območja veljavnega državnega prostorskega načrta, če se s tem ne onemogoča izvedba, uporaba in vzdrževanje obstoječih ali že načrtovanih prostorskih ureditev. Skrajšanje postopka je omogočeno z možnostjo opustitve prostorske konference, pridobivanja smernic in mnenj tistih nosilcev, v čigar delovno področje načrtovane spremembe ne posegajo, ter z določbo, da načrta v teh primerih ni potrebno pripraviti v variantnih rešitvah, in s krajšanjem nekaterih rednih postopkovnih rokov s 30 na 15 dni.

2.6. Oddaja javnih naročil v postopku priprave državnega prostorskega načrta

K 33. členu:

S predlagano ureditvijo bi se za naročanje storitev, potrebnih za pripravo državnega prostorskega načrta, javna naročila izvedla po postopku s pogajanjem po predhodni objavi, to pa se predlaga tudi za naročanje storitev v postopku priprave državnih prostorskih načrtov po ZPNačrt oziroma državnih lokacijskih načrtov po ZUreP-1. Predlagateljica ocenjuje, da bi tak način naročanja storitev oziroma izpeljave javnih naročil pripomogel k hitrejšemu postopku priprave državnih prostorskih načrtov ob še vedno doslednem spoštovanju namena in načel javnega naročanja, zato predlaga uporabo tudi za druge državne izvedbene prostorske akte.

3. Dovoljenje za umestitev v prostor

K 34. členu:

Dovoljenje za umestitev v prostor je novost, ki v dosedanji ureditvi tega področja ni poznana. Tako ZUreP-1 kot ZPNačrt se v ničemer ne ukvarjata z upravnimi dovoljenji v zvezi z umeščanjem v prostorskih aktih načrtovanih objektov v prostor, temveč je ta materija prepuščena Zakonu o graditvi objektov in gradbenemu dovoljenju. To ostaja nespremenjeno, saj gradbeno dovoljenje še vedno ostaja povsem enako po vsebini, namenu in postopku

izdaje tudi za objekte in omrežja, ki se bodo načrtovala po tem zakonu. Preverjanje skladnosti, zanesljivosti in evidentiranosti objektov je tako še vedno v celoti pridržano gradbenemu dovoljenju.

Dovoljenje za umestitev v prostor tako ni namenjeno nadomeščanju gradbenega dovoljenja v nobenem od navedenih namenov, temveč je namenjeno zgolj kot zadostitev pogoju za črpanje evropskih sredstev. Ker se s predlagano ureditvijo v postopku priprave državnega prostorskega načrta zanj izvede tako postopek celovite presoje vplivov na okolje kot tudi postopek presoje vplivov na okolje, je s sprejeto uredbo zadoščeno ključnemu pogoju za (so)financiranje investicije z evropskimi sredstvi. Pri dovoljenju za umestitev v prostor gre torej za t.i. *development consent*, na podlagi katerega je nato moč kandidirati za evropska sredstva, vlogo katerega pa je do sedaj imelo gradbeno dovoljenje. Po dosedanji ureditvi se je namreč postopek presoje vplivov na okolje izvedel šele v postopku izdaje gradbenega dovoljenja in ne v postopku priprave prostorskega akta, ki je bil podlaga za izdajo tega dovoljenja, zato je bilo pridobivanje evropskih sredstev pogojeno oziroma možno šele s pridobitvijo gradbenega dovoljenja. Po predlagani ureditvi pa se investitorju takoj po sprejemu uredbe o državnem prostorskem načrtu izda upravni akt, ki mu podeli pravico do izvedbe investicije, saj so bili zanj izvedeni že vsi zahtevani postopki po predpisih o varstvu okolja in ohranjanja narave. Uzakonitev posebnega upravnega akta je potrebna zato, ker je uredba splošni upravni akt, zato je potrebna še njena konkretizacija na investitorja.

Postopek izdaje dovoljenja za umestitev v prostor je temu primerno enostaven in ne terja predložitve obsežne dokumentacije in dolgotrajnega odločanja, odločanje upravnega organa – ministrstva, pristojnega za prostor – pa je vezano zgolj na ugotovitev, ali je investitor oseba, ki lahko skladno s predpisi izvede prostorske ureditve oziroma gradi objekte in omrežja, načrtovana z državnim prostorskim načrtom.

4. Urejanje mej in parcelacija zemljišč v območju državnega prostorskega načrta (35. do 37. člen)

K 35. členu:

V 30. členu zakona je določeno, da lahko Investitor po uveljavitvi državnega prostorskega načrta pri organu, pristojnem za geodetske zadeve, vloži zahtevo za evidentiranje urejene meje oziroma zahtevo za parcelacijo, ta postopka pa se izvedeta kot geodetska storitev v skladu z zakonom, ki ureja geodetsko dejavnost in zakonom, ki ureja evidentiranje nepremičnin, ter v skladu z določbami 35. in 36. člena tega zakona. Ta člen tako določa postopek oziroma nekatere posebnosti postopka ureditve mej napram obema krovima predpisoma s tega področja, namenjene hitrejši in učinkovitejši izvedbi tega postopka (udeležba strank, izjavljanje o meji, ustna obravnava, nesuspendivnost odločbe, vračanje v prejšnje stanje).

K 36. členu:

Enako kot pri predhodnem členu gre tudi tukaj za ureditev nekaterih vprašanj na katera odkazuje zakon v svojem 30. členu, tokrat oziroma tukaj glede izdelave načrta parcelacije. Ta se lahko izdelata za zemljiške parcele, ki imajo urejeno mejo, ali vsaj del meje v skladu z določbami Zakona o evidentiranju nepremičnin (ZEN), in sicer tako, da je mogoče novo določene zemljiško-katastrske točke neposredno prenesti v naravo.

K 37. členu:

Člen napotuje na uporabo določb 22. člena tega zakona glede obveščanja o izvedbi del iz 35. in 36. člena tega zakona, dostopanja na zemljišča in povračila škode.

5. Pridobivanje nepremičnin ter pravic na njih (38. do 52. člen)

5.1. Pogodbeno pridobivanje nepremičnin (38. do 42. člen)

K 38. členu:

Vse nepremičnine, ki so potrebne za izvedbo načrtovanih prostorskih ureditev, je potrebno najprej poskušati pridobiti po civilni oziroma pogodbeni poti, šele nato se lahko uporabijo prisilni ukrepi razlastitve oziroma omejitve lastninske pravice v javno korist. Gre za temeljno pravilo, urejeno že v krovni zakonodaji s tega področja (ZUreP-1), ki ga ta zakon v tem členu zgolj ponavlja oziroma utrjuje. Za namen sklenitve pogodbe mora investitor lastniku nepremičnine najprej poslati ponudbo, za katero pa ta zakon za razliko od krovne in področne zakonodaje s področja razlastitev natančneje določa, kako in s kakšno vsebino se pripravi ponudba (39. člen). To se lastniku zemljišča vroča osebno v skladu z določbami zakona, ki ureja splošni upravni postopek, pri čemer se uporabljajo tudi določbe o odklonitvi sprejema.

Nadalje zakon v tem členu ureja tudi čas, za katerega se sklepajo pogodbe o pridobitvi služnosti v javno korist, in določa, da se te pogodbe sklepajo v korist vsakokratnega izvajalca dejavnosti sistemskega operaterja posameznega omrežja ali objekta.

Člen določa tudi izjemo od uporabe predpisov, ki urejajo prodajo stvarnega premoženja države, kadar gre za prenos lastninske pravice, stavbne pravice, služnosti v javno korist ali pravice uporabe za določen čas na investitorja na nepremičninah, potrebnih za izvedbo prostorskih ureditev, načrtovanih z državnim prostorskim načrtom.

K 39. členu:

Investitor za izvedbo nalog odkupa nepremičnin in odškodnin v skladu s tem zakonom najame cenilca nepremičnin, ki izpolnjuje s tem zakonom predpisane pogoje. Cenilec nepremičnin je pri določanju nadomestila za odkup nepremičnin in odškodnin dolžan uporabiti podatke iz sistema množičnega vrednotenja nepremičnin, pridobiti dodatne podatke, ki se ne vodijo v javnih evidencah nepremičnin, temveč jih določajo metodologije ocenjevanja vrednosti nepremičnin in odškodnin po tem zakonu, ter upoštevati metodologije določene s tem zakonom. Pri tem cenilec nepremičnin izdelava ponudbo za odkup ločeno za vsakega lastnika posebej. Podrobnejšo vsebino ponudbe in način izdelave ponudbe predpiše minister pristojen za evidentiranje nepremičnin.

K 40. členu:

Ker predstavlja pridobivanje podatkov za namen sklepanja pogodb v praksi pogosto precejšnjo težavo, člen določa, da ima investitor za namen sklenitve pogodbe pravico od upravljavcev zbirk podatkov pridobiti podatek iz uradnih evidenc, pri čemer se pravni interes, ki je potreben za dostop do teh podatkov, izkazuje s sklepom o pripravi državnega prostorskega načrta, investitor pa mora s pridobljenimi podatki ravnati skrbno in jih ne sme neupravičeno posredovati tretjim osebam.

K 41. členu:

Če investitor tudi ob uporabi določb 40. člena ne uspe pridobiti podatkov iz uradnih evidenc, ker ti podatki ne obstajajo ali ker organi, ki vodijo uradne evidence, s podatki ne razpolagajo, lahko pristojnemu organu socialnega skrbstva predloga postavitve skrbnika za poseben primer, ki nato z investitorjem sklene ustrezno pogodbo.

K 42. členu:

Člen ureja posebnost pridobivanja nepremičnin, ki so potrebne za izvedbo prostorskih ureditev, načrtovanih z državnim prostorskim načrtom, ki pa so zaradi začetih stečajnih postopkov postale del stečajne mase. Na teh nepremičninah pridobi investitor z dnem uvedbe stečaja predkupno pravico, v stečajnem postopku pa se lahko te nepremičnine nato prodajo tretji osebi le pod pogojem, da se investitor v roku 30 dni pisno odpove predkupni pravici.

5.2. Pridobivanje nepremičnin z razlastitvijo in omejitvijo lastninske pravice (43. in 44. člen)

K 43. členu:

Če pridobivanje nepremičnin po civilni poti neuspešno, lahko investitor skladno z določbami ZUreP-1 in določbami tega zakona zahteva uvedbo razlastitvenega postopka oziroma postopka za vzpostavitev služnosti v javno korist ali pravice uporabe za določen čas.

Podobno kot pri prvem odstavku 38. člena se tudi s to določbo ponavlja pravilo iz krovne zakonodaje, po katerem je možno zahtevati uvedbo razlastitvenega postopka šele po te, ko se izkaže, da nič skleniti pogodbe. Skladno z določili 97. člena ZUreP-1 je ponudba neuspešna, če pogodba ni sklenjena v roku 30 dni od vročitve ponudbe. S tem členom se tako predvsem vzpostavlja navezava na postopek, po katerem poteka razlastitev in omejitve lastninske pravice, v naslednjem členu pa so urejene nekatere posebnosti napram zdajšnji ureditvi tega postopka po ZUreP-1.

K 44. členu:

Člen ureja nekatere posebne rešitve razlastitvenega postopka, ki so se v praksi izvajanja obstoječe zakonodaje izkazale kot neustrezne oziroma problematične.

Prvi odstavek tako določa, da je javna korist kot pogoj za dopustnost razlastitve ali omejitve lastninske pravice izkazana za vse nepremičnine v območju državnega prostorskega načrta. Trenutna ureditev namreč javno korist opredeljuje kot presek določenih razlastitvenih namenov (torej gradnje, rekonstrukcije in rušitve določenih vrst objektov) in načrtovanosti letih v ustreznih prostorskih aktih. To pomeni, da kljub dejstvu, da se določene nepremičnine nahajajo v območju državnega prostorskega načrta, zanje ni moč izkazati javne koristi, če ni gradnja objektov in omrežij predvidena neposredno na njih. Prostorske ureditve, ki jih tvorijo ta omrežja in objekti, namreč vsebujejo tudi druge posege v prostor in pripadajoče površine, brez katerih ni moč zagotoviti gradnje in delovanja teh objektov in omrežij, vendar pa zanje javne koristi po zdajšnjih določbah 93. člena ZUreP-1 ni moč izkazati. Posledično nastane situacija, ko investitor za gradnjo objektov in omrežij, za katera je javna korist izkazana po poti razlastitve in omejitve lastninske pravice ne more pridobiti drugih zemljišč oziroma pravic

na njih, ki so potrebna za gradnjo teh objektov in omrežij, in ki so tudi zajeta v državnem prostorskem načrtu.

S predlagano ureditvijo se tako ohranja pogoj ustreznega prostorskega akta (torej državnega prostorskega načrta), ne upošteva pa se več pogoja, da je javna korist izkazana zgolj za tiste nepremičnine znotraj območja državnega prostorskega načrta, ki so neposredno namenjene gradnji objektov in omrežij. Javna korist je izkazana za vse nepremičnine v območju državnega prostorskega načrta. Investitor bo zato lahko zahteval uvedbo postopka za razlastitev ali omejitev lastninske pravice tudi za nepremičnine, ki niso neposredno namenjene gradnji objektov in omrežij, vendar pa brez njihove pridobitve (oziroma pridobitve pravic na njih) teh objektov in omrežij ni možno izvesti, bodisi zaradi same gradnje, bodisi zaradi pogojev nosilcev urejanja prostora (npr. zagotavljanje nadomestnih habitatov po predpisih o ohranjanju narave).

Drugi odstavek določa, da se ne glede na določbe tretjega odstavka 92. člena ZUreP-1 v postopku razlastitve ali omejitve lastninske pravice ne ugotavlja, ali država razpolaga z drugo ustrezno nepremičnino za doseg razlastitvenega namena. V primeru prostorskih ureditev oziroma objektov in omrežij, ki se jih načrtuje po tem zakonu, gre za linijske ureditve, katerih umestitev je izrazito tehnično pogojena, zato morebitni ugovor v razlastitvenem postopku, da država razpolaga z drugo ustrezno nepremičnino, pravzaprav ne more zdržati, saj so bile vse ustrezne nepremičnine identificirane in določene že v postopku priprave prostorskega akta. Povedano drugače: ugovor glede razpolaganja z drugo ustrezno nepremičnino je lahko vreden upoštevanja v primeru razlaščenja nepremičnine npr. za potrebe postavitve osnovne šole (kar je tudi dopusten razlastitveni namen), če razlastitvena upravičenka dejansko razpolaga z drugim primerljivim zemljiščem v določenem območju. V primeru gradnje železniške proge pa se more relativizirati poteka železniške proge z argumentom, da razlastitvena upravičenka razpolaga z drugo nepremičnino v bližini, saj taka deviacija proge ni možna brez povsem novega načrtovalskega procesa, kar pa ne more biti predmet razlastitvenega postopka. Za potrebe razlaščenja za izvedbo prostorskih ureditev po tem zakonu se zato predlaga, da se (ne)razpolaganja z drugo ustrezno nepremičnino v razlastitvenem postopku ne ugotavlja.

Tretji in četrti odstavek sta namenjena ureditvi začetka razlastitvenega postopka. Ta se zdaj za razliko od ostalih upravnih postopkov uvede z odločbo, kar predlagateljica ocenjuje za nepotrebno, zato predlaga prehod na klasično ureditev: postopek se začne potem, ko organ prejme popolno vlogo, nato pa o uvedbi postopka izda sklep in o tem obvesti pristojno zemljiškoknjižno sodišče, ki po uradni dolžnosti odloči o vpisu zaznambe postopka razlastitve ali omejitve lastninske pravice v zemljiško knjigo.

Peti odstavek ureja posebno ureditev glede nujnega postopka razlastitve ali omejitve lastninske pravice. Skladno s 104. členom ZUreP-1 mora biti v primeru, da se razlastitev zahteva za namene, ki terjajo hitro pridobitev nepremičnin, razlog izbire in potreba uporabe nujnega postopka dodatno obrazložen in utemeljen. Po predlagani ureditvi pa teh razlogov ni treba dodatno obrazlagati in utemeljevati, če razlastitveni upravičenec položi pri sodišču znesek v višini odškodnine iz 47. člena tega zakona za nepremičnino, ki je predmet postopka razlastitve ali omejitve lastninske pravice, in varščino za morebitno škodo, povzročeno z nujnim postopkom, v višini ene polovice te odškodnine.

Po šestem odstavku nosi stroške razlastitvenega postopka, ki se konča z razlastitvijo, razlastitveni zavezanec. Glede na določbo prvega odstavka 47. člena tega zakona, po kateri je odkupna vrednost nepremičnine tudi vrednost odškodnine zaradi razlastitve, so stroški postopka, ki jih bo nosil, če pride do uspešne razlastitve, dodatna spodbuda lastniku, da nepremičnino raje proda oziroma na njej ustanovi ustrezno pravico, kot pa da tvega plačilo teh (znatnih) stroškov.

5.3. Vrednost nepremičnin in odškodnina za razlastitev in omejitev lastninske pravice ter škodo na zemljiščih (45. do 49. člen)

K 45. členu:

Zakon poleg nekaterih specialnih rešitev v zvezi s sklepanjem pogodb ter postopkom razlastitve in omejitve lastninske pravice uvaja večjo novost glede določanja odkupnih vrednosti nepremičnin v primeru njihovega pogodbenega pridobivanja oziroma odškodnin v primeru njihovega prisilnega pridobivanja po poti razlastitve. Trenutna ureditev tega področja v krovni in področni zakonodaji temelji na ocenjevanju vrednosti po cenilcih in tudi ureja podlage za določanje teh vrednosti, vendar pa v praksi prihaja do nerazumno velikih razlik pri cenitvah, zaradi česar so pričakovana razlastitvenih zavezancev pogosto povsem drugačna od tistega, kar ponuja razlastitveni upravičenec, posledično pa namesto sporazumnih odkupov prihaja do dolgotrajnih razlastitvenih postopkov. Predlagateljica zato ocenjuje, da je nujno vzpostaviti sistemsko ureditev tega področja, ki bo zagotavljala objektivno in na podatkih ter izračunih temelječe določanje vrednosti nepremičnin in odškodnin, z uzakonitvijo in izvedbo projekta oziroma sistema množičnega vrednotenja nepremičnin pa se ponuja možnost njegove uporabe ravno v ta namen.

S sistemskega vidika zelo pomembno, da so vsi lastniki nepremičnin, katere so predmet odkupa pošteno in enakovredno obravnavani vzdolž celotnega območja trase. Da je to mogoče zagotoviti, se uporabi sistem množičnega vrednotenja nepremičnin, ki sistemsko že postavlja vse lastnike nepremičnin v enakovreden položaj, saj so posplošene tržne vrednosti nepremičnin, vrednostne cone in modeli množičnega vrednotenja nepremičnin določene na podlagi dolgoletnega spremljanja realiziranih prodaj oziroma transakcij nepremičnin na območju celotne države, zato je sistem pošten in objektivni. Ker pa je poleg nepremičnin potrebno oceniti tudi ustrezne odškodnine zaradi različnih vrst škod, ki pri tem nastopijo, ter ker je lastnik dejansko prisiljen prodati svojo nepremičnino, je potrebno obstoječe metodologije ocenjevanja vrednosti nepremičnin v nekaterih delih nadgraditi oziroma dopolniti. S tako izdelanimi metodologijami za ocenjevanje nepremičnin in ustreznih odškodnin bodo vsi lastniki nepremičnin popolnoma enako obravnavani v postopku odkupa oziroma razlastitve. V ta namen ministrstvo, pristojno za evidentiranje nepremičnin izdela metodologije, ki jih sprejme Vlada RS. Za uporabo metodologij ocenjevanja vrednosti nepremičnin in odškodnin se uporabijo podatki, kot na primer cena dolžinskega metra betonske ograje ali pa poseka gozda (lesne mase) in podobno. Ker pa se ti podatki o cenah s časom spreminjajo, člen določa, da vlada v primerih, ko se spremenijo ključni podatki v metodologijah ocenjevanja vrednosti nepremičnin in ustreznih odškodnin, in v primerih, ko se obstoječi ključni podatki spremenijo za več kot 10%, metodologijo ocenjevanja vrednosti nepremičnin in ustreznih odškodnin sprejme ponovno oziroma jo prenovi.

K 46. členu:

Člen določa temeljna načela pri ocenjevanju vrednosti nepremičnin, ki so predmet odkupa. Ključno načelo, je da je tržna vrednost tista, ki se uporabi pri ocenjevanju vrednosti nepremičnin. V praksi nastopajo lahko različni primeri pri ocenjevanju vrednosti nepremičnin, ki so odvisni od tega ali je predmet odkupa celotna nepremičnina ali pa le del nepremičnine. Na primer predmet odkupa je parcela z hišo. V tem primeru člen določa načelo, da se oceni tržna vrednost celotne nepremičnine. V primeru pa, da je predmet odkupa le del parcele, ki pripada nepremičnini, člen določa načelo, da se vrednosti dela nepremičnine, ki je predmet odkupa določi, kot razlika med ocenjeno vrednostjo cele nepremičnine in ocenjeno vrednostjo nepremičnine, kateri se odvzame del parcele. To načelo je v korist lastniku, saj lahko pride slučaj, da je predmet odkupa le nekaj kvadratnih metrov parcele, katerih tržna

vrednost ne predstavlja velike vsote. Prav tako je določeno načelo upoštevanja dejanske rabe stavb, delov stavb in objektov, pri ocenjevanju vrednosti nepremičnin in sicer stanje, kot je v naravi. Zelo pomembno načelo pri ocenjevanju vrednosti zemljišča z vidika preprečevanja špekulacij nakupa in prodaje, ter ustvarjanje visokih dobičkov iz tega naslova, pa je načelo uporabe namenske oziroma predvidene rabe zemljišč pri ocenjevanju vrednosti zemljišč. Zato člen določa, da se ocenjuje vrednost zemljišč na stanje namenske rabe določenih z prostorskim aktom občin 5 let pred dnevom, ko je bila dana pobuda za pripravo državnega prostorskega načrta s strani investitorja.

K 47. členu:

Kot pojasnjeno v obrazložitvi k 45. členu, ZUreP-1 v svojem 104. členu določa podlage za določitev odškodnine za razlastitev ali omejitev lastninske pravice, vendar pa rezultati v praksi kažejo, da so razhajanja med cenitvami precejšnja, pogosto celo nerazumljiva. V ta namen se predlaga, da se odškodnina oceni oziroma določi enako kot odkupna vrednost nepremičnine. Razlastitveni zavezanec bo tako načeloma prejel pravzaprav enako odškodnino, kot bi bila vrednost odkupa, če bi sklenil pogodbo, vendar pa bo nosil še stroške razlastitve, kot določa šesti odstavek 44. člena.

V drugem odstavku člen omogoča razlastitvenemu zavezancu, da v primeru, ko razlaščenec noče skleniti sporazuma o odškodnini iz 106. člena ZUreP-1 iz razloga, ker se ne strinja z višino odškodnine, položi odškodnino pri sodišču, razlaščenec pa lahko uveljavlja razliko med to odškodnino in vrednostjo nepremičnine, do katere meni, da je upravičen, v pravdi pred pristojnim sodiščem. 106. člen ZUreP-1 namreč določa, da v kolikor po razlastitvi v dveh mesecih ne pride do sklenitve sporazuma o odškodnini, lahko tako razlaščenec kot razlastitveni upravičenec vložita predlog za odmero odškodnine oziroma določitev nadomestila v nepravdnem postopku na pristojnem sodišču. Predlagana ureditev takšno pot dopušča samo še za primer, če razlaščenec noče skleniti sporazuma zato, ker zahteva nadomestno nepremičnino. V kolikor vrsta nadomestila med obema stranema ni sporna in se obe strinjata, da se bo izplačala odškodnina, in je sporna samo višina te odškodnine, po predlagani ureditvi ni možno zahtevati odmere celotne odškodnine pred nepravdnim sodiščem, temveč lahko investitor položi odškodnino pri sodišču, razlaščenec pa lahko razliko zahteva v pravdi.

K 48. členu:

Pri odkupu in razlastitvi nepremičnin nastopajo tudi druge škode kot na primer stroški nakupa nadomestne nepremičnine, stroški selitve, stroški evidentiranja nepremičnin in podobno. Sem spadajo tudi stroški, ki so se povzročili gospodarskemu subjektu. Na primer: lastnik nepremičnine, v kateri je gostišče, prodana oziroma mu je razlaščeno celotno gostišče. V tem primeru se poleg ocene vrednosti nepremičnine izračuna tudi škoda izgubljenega donosa iz gostinske dejavnosti v prihodnje. Ocenjevanje teh stroškov določa metodologija ocenjevanja vrednosti nepremičnin in ustreznih odškodnin na način izračunavanja sedanje vrednosti bodočih donosov. Pomembno je, da se povračila za druge škode plačajo enkratno. V metodologiji za ocenjevanje vrednosti nepremičnin in ustreznih odškodnin se nahajajo določeni podatki, ki se ne vodijo v javnih evidencah, so pa potrebni za oceno škode. Na primeru gostišča so to podatki o stroških, prihodkih in letnih donosih iz gostinske dejavnosti in podobno, zato zakon določa, da lahko investitor te podatke pridobi neposredno od lastnika.

K 49. členu:

Ob pripravljalnih delih lahko nastopi določena škoda, kot na primer uničenje cest, ograj, obdelovalnih površin in podobno. Zato člen določa, da je tovrstne škode pri ocenjevanju odškodnin potrebno upoštevati in so del metodologije za ocenjevanje vrednosti nepremičnin in ustreznih odškodnin. Za pošteno in objektivno oceno povzročene škode je potrebno neposredno od lastnika nepremičnin pridobiti nekatere podatke, ki se ne vodijo v javnih evidencah, določa pa jih metodologija ocenjevanja vrednosti nepremičnin in ustreznih odškodnin.

5.4. Izvajalci in naloge določanja vrednosti nepremičnin in odškodnin

K 50. členu

Predlagana sistemska ureditev področja določanja vrednosti nepremičnin in odškodnin po tem zakonu zahteva tudi ustrezno izvajalsko strukturo, zato je z vidika načela poštenosti in objektivnosti pri obravnavanju nepremičnin kot skrbnik sistema določeno ministrstvo, pristojno za evidentiranje nepremičnin (to je v njegovi sestavi Geodetska uprava RS) geodetska uprava, medtem ko bodo cenilci nepremičnin neposredni izvajalci v konkretnih postopkih. Člen v ta namen določa naloge ministrstva, pristojnega za evidentiranje nepremičnin in cenilcev nepremičnin ter določa znanja, ki jih morajo imeti slednji.

Geodetska uprava RS je v skladu z Zakonom o množičnem vrednotenju nepremičnin pristojna za vodenje in vzdrževanje sistema množičnega vrednotenja nepremičnin, na strani izvajalcev pa v našem pravnem redu poznamo sodne cenilce, ki so z licenco opredeljeni s strani Ministrstva za pravosodje, ter pooblaščene ocenjevalce vrednosti nepremičnin, ki so z licenco opredeljeni s strani Slovenskega inštituta za revidiranje.

Namen tega člena ni v tem, da določi ekskluzivnost pristojnosti izvajanja nalog ocenjevanja vrednosti nepremičnin in ustreznih odškodnin po tem zakonu, temveč da so izvajalci določanja vrednosti nepremičnin in odškodnin po tem zakonu osebe, ki imajo pridobljena znanja in izkušnje s področja tržnega ocenjevanja vrednosti nepremičnin v skladu z mednarodnimi standardi ocenjevanja vrednosti nepremičnin, znanja s področja množičnega vrednotenja nepremičnin in znanja metodologij ocenjevanja vrednosti nepremičnin in odškodnin po tem zakonu. V ta namen bo Geodetska uprava RS skupaj z vsemi združenji s področja ocenjevanja vrednosti nepremičnin, ki upoštevajo mednarodne standarde ocenjevanja vrednosti nepremičnin, izvedla vsa izobraževanja, potrebna za zagotavljanje strokovnosti pri ocenjevanju vrednosti nepremičnin in odškodnin po tem zakonu za vse cenilce, ki bodo izvajali te naloge. Člen v ta namen določa, da morajo vsi cenilci ne glede na licenco, s katero razpolagajo, poleg znanj s področja ocenjevanja vrednosti nepremičnin v skladu z mednarodnimi standardi, za izvajanje nalog po tem členu razpolagati z znanji s področja množičnega vrednotenja nepremičnin ter znanji s področja metodologij ocenjevanja vrednosti nepremičnin in odškodnin za namene tega zakona.

5.5. Nadomestna zemljišča

K 51. členu

Določbe tega člena so namenjene vključitvi Sklada kmetijskih zemljišč in gozdov v pridobivanje nadomestnih kmetijskih zemljišč, kadar je njihova zagotovitev dana kot pogoj za

izvedbo prostorskih ureditev, načrtovanih z državnim prostorskim načrtom. Sklad bo v ta namen zagotovil bodisi svoja zemljišča, bodisi se bo vključil v njihovo iskanje in pridobivanje.

5.6. Pravica graditi

K 52. členu

Člen določa nabor listin, ki se poleg tistih, ki jih določa Zakon o graditvi objektov, štejejo za pravico graditi, pri čemer pa mora investitor po končanju navedenih postopkov urediti lastninsko-pravna razmerja z lastniki nepremičnin.

6. Agrarne operacije na območju državnega prostorskega načrta

K 53. členu

Člen je namenjen zagotavljanju udeležbe investitorja ali upravljavca objektov in omrežij, načrtovanih z državnim prostorskim načrtom po tem zakonu, v postopku agrarnih operacij na območju državnega prostorskega načrta ali območju, kjer so že zgrajeni objekti in omrežja iz prvega odstavka 2. člena tega zakona, z namenom ureditve lastninsko-pravnih razmerij z lastniki zemljišč, vključenimi v agrarno operacijo, pri čemer lahko investitor začne, nadaljuje ali dokonča gradnjo ne glede na to, da je uveden, a še ni pravnomočno končan postopek ene izmed agrarnih operacij.

7. Pridobivanje dovoljenj za gradnjo

K 54. členu

Ta zakon v ničemer ne posega v obveznost in postopkovno ter dokumentacijsko ureditev pridobivanja gradbenih dovoljenj po predpisih o graditvi objektov, zato mora investitor pred začetkom gradnje objektov in omrežij še vedno pridobiti gradbeno dovoljenje, pogoj za to pa sta pravnomočno dovoljenje za umestitev v prostor ter pravnomočno okoljevarstveno soglasje.

8. Prehodne in končna določba (55. do 58. člen)

K 55. členu

Člen ureja nadaljevanje in zaključevanje postopkov priprave državnih prostorskih načrtov, ki so v času uveljavitve tega zakona že v pripravi. Kot mejnik pri urejanju tega vprašanja je postavljena javna razgrnitev dopolnjenega osnutka državnega prostorskega načrta po ZPNačrt. V kolikor je bila v postopku le-ta že opravljena, je priprava akta tako daleč, da določbe tega zakona zanje ne morejo veljati, saj je po tem zakonu potrebno pred javno razgrnitvijo predloga akta zaključiti postopek celovite presoje vplivov na okolje in pridobiti tudi osnutek okoljevarstvenega soglasja. Hkrati pa je mogoče že začeti postopek priprave akta nadaljevati in dokončati po tem zakonu, če se le-ti nahajajo v fazah, ko je mogoče postopek celovite presoje vplivov na okolje zaključiti skladno z določbami tega zakona (v fazi študije variant), lahko pa tudi kasneje, če se pobudnik tako odloči in pod pogojem, da se priprava

vrne v fazo razgrinjanja variant, po kateri je nato postopek celovite presoje vplivov mogoče zaključiti ter nato nadaljevati s postopkom presoje vplivov na okolje v fazi priprave predloga državnega prostorskega načrta.

K 56. členu

Ker ta zakon izvirno ureja samo postopek priprave državnih prostorskih načrtov za prostorske ureditve po tem zakonu, se za njihovo vsebino, obliko in način priprave variantnih rešitev lahko še naprej uporablja Pravilnik o vsebini, obliki in načinu priprave državnega prostorskega načrta ter o načinu priprave variantnih rešitev prostorskih ureditev, njihovega vrednotenja in primerjave.

K 57. členu

Člen določa rok za izdajo podzakonskega predpisa.

K 58. členu

Člen določa začetek veljavnosti zakona.