



*Your complimentary
use period has ended.
Thank you for using
PDF Complete.*

[Click Here to upgrade to
Unlimited Pages and Expanded Features](#)

Obrazložitev Ob inskega prostorskega na rta ob ine Loýka dolina

Nov obinski prostorski načrt (v nadaljevanju: OPN) je nov temeljni prostorski akt obine, ki bo nadomestil veljavni prostorski plan in prostorske ureditvene pogoje, ki na strateški (planski) in izvedbeni ravni urejajo praktično celoten prostor obine. Takšen akt je seveda obseben in je v njem potrebno rešiti niz problemov razvojne narave, ki daleč presega zgolj pobude posameznih občanov. Zato je občina za potrebe priprave tega akta pripravila nekatere potrebne temeljne strokovne podlage za izdelavo novih prostorskih aktov, ki naj bi odgovorile na ključne izzive prostorskega razvoja občine v prihodnje. Na podlagi izdelanih strokovnih podlag je občina obsebelemo temeljeno in tehtno pristopiti k novim prostorskim aktom, ki naj bi na strateškem in izvedbenem nivoju za določili smeri urejanja prostora v občini Lozka dolina v naslednjem petnajstletnem obdobju.

Občina Lozka dolina je na podlagi Zakona o urejanju prostora (ZUreP-1, Uradni list RS, št. 110/02, 8/03 popr., 58/03 ZZZK-1) junija 2006 začela s postopkom priprave Strategije prostorskega razvoja in prostorskega reda Občine Lozka dolina. Pridobila je smernice nosilcev urejanja prostora. Prav tako je pridobila obvezne in potrebne strokovne podlage za kvalitetno pripravo strateških in izvedbenih prostorskih aktov. V okviru izdelave akta po postopku v skladu z Zakonom o urejanju prostora so bili opravljene naslednje aktivnosti:

- 1. prostorska konferenca,
- vloga in pridobitev odločbe o obveznosti izdelave CPVO (Odločba 35409-352/2006 z dne 23.1.2007),
- sprejem in objava programa priprave,
- obvestilo sosednjim občinam o pričetku priprave SPRO in PRO,
- pridobitev smernic in analiza smernic,
- priprava strokovnih podlag za SPRO in PRO.

V okviru tega postopka so bile pridobljene oziroma izdelane naslednje strokovne podlage:

- Analiza stanja in teženj prostorskega razvoja,
- Analiza razvojnih možnosti prostorskega razvoja,
- Strokovne podlage za poselitve,
- Strokovne podlage za posamične večje naložbene investicije.

Ker je 28. 4. 2007 stopil v veljavo Zakon o prostorskem načrtovanju (Uradni list RS, št. 33/07), ki na novo ureja prostorsko načrtovanje ter na novo določa vrste prostorskih aktov, njihovo vsebino, medsebojna razmerja ter postopke za njihovo pripravo in sprejem, je občina pričela z novim postopkom izdelave prostorskih aktov. Tako je v skladu z novim zakonom občina sprejela nov ugotovitveni sklep (Obrh, št. 49/07), s katerim se določa, da občina namesto strategije prostorskega razvoja in prostorskega reda občine pripravi nov enoviti prostorski akt - občinski prostorski načrt (OPN).

Obinski prostorski načrt je prostorski akt, s katerim se, ob upoštevanju usmeritev iz državnih prostorskih aktov, razvojnih potreb občine in varstvenih zahtev, določijo cilji in izhodila prostorskega razvoja občine, na rtačujejo prostorske ureditve lokalnega pomena ter določijo pogoji umezanja objektov v prostor. Obinski prostorski načrt vsebuje strateški in izvedbeni del.

V sklopu priprave novega OPN je občina prejela tudi več kot 60 pobud posameznikov in institucij, ki želijo v občini graditi ali drugače posegati v prostor. Večina teh pobud izhaja iz potreb po stanovanjski gradnji na lastnih parcelah ali pa so želeli občani s spremembo namenske rabe prostora pridobiti dodatno vrednost teh zemljišč. Veliko pa je bilo tudi pobud za spremembo namenske rabe iz stavbnega zemljišča v primarno rabo.

OPN in ga junija 2008 posredovala v smernice h nosilcem konkretizirali dolo be veljavnih predpisov in drugih pravnih rske ureditve.

Na oddano gradivo osnutka OPN smo prejeli naslednje smernice:

Nosilec urejanja prostora	Vrnjeno	ütevilka
MINISTRSTVO ZA KMETIJSTVO, GOZDARSTVO IN PREHRANO (direktorat za gozdarstvo, lovstvo in ribiztvo - smernice)	1.7.2008	3401-74/2006/4
ELEKTRO LJUBLJANA	7.7.2008	1398/08-DM/SP
GEOLIN PLINOVODI	8.7.2008	S08-436/R-MP/ZP
JP KOMUNALA D.O.O. CERKNICA	15.7.2008	01/08S-Pž
MINISTRSTVO ZA PROMET (MP, direkcija za ceste)	16.7.2008	35001-81/2006
ELES D.O.O.	16.7.2008	4292/532/kb
ZAVOD ZA RIBIŹTVO SLOVENIJE (zavod za ribiztvo)	17.7.2008	420-181/2008/2
MINISTRSTVO ZA GOSPODARSTVO (MG, direktorat za energijo)	17.7. 2008	350-2/2008-63
MINISTRSTVO ZA PROMET	17.7. 2008	350-70/2008/2
MINISTRSTVO ZA OKOLJE IN PROSTOR (direktorat za energijo)	17.7.2010	350-2/2008-63
MINISTRSTVO ZA GOSPODARSTVO	23.7. 2008	350-1/2008-336
MINISTRSTVO ZA OBRAMBO	24.7. 2008	350-297/2008-8
ZAVOD ZA GOZDOVE SLOVENIJE	25.7. 2008	281-4/2008
ZAVOD RS ZA VARSTVO NARAVE	29.7. 2008	3-III-545/2-O-08/HT
MINISTRSTVO ZA NOTRANJE ZADEVE	31.7. 2008	350-176/2008/4 (2941-01)
MINISTRSTVO ZA KULTURO	4.8. 2008	3501-31/2008/7
MINISTRSTVO ZA KMETIJSTVO, GOZDARSTVO IN PREHRANO	14.8. 2008	350-165/2006/5
MINISTRSTVO ZA OKOLJE IN PROSTOR, STANOVANJSKI SEK (od Slovenskih Oeleznic)	18.8. 2008	1186/1-1.6/08-BM
MINISTRSTVO ZA OKOLJE IN PROSTOR, STANOVANJSKI SEK (od JP Komunala Cerknica (vodovod))	15.7.2010 18.8.2010	01/08S-Pž
MOP, ARSO, Upravljanje z vodami	23.9. 2008	35001-371/2008

Ob analizi smernic je ob ina ugotovila, da je bilo najve te0av s smernicami Ministrstva za kmetijstvo in Ministrstva za kulturo. Zato je ob ina izvedla niz usklajevanj na katerih je poskuzala dodatno utemeljiti posege.

Z vidika Ministrstva za kmetijstvo so bili najbolj sporni posegi:

ID posega	Predvidena namenska raba	Povrýina na najboljém kmetijskem zemljij u	Povrýina na drugem kmetijskem zemljij u	Na in urejanja	Reýitev ob ine
Podlo0 PL-07 SS	obmo je strnjene enodru0inske stanovanjske gradnje	-	4,88 ha	OPPN	Dodatna utemeljitev
Stari trg ST-30 PC	povrzine cest (obvoznica)	0,31 ha	-	OPPN	Dodatna utemeljitev
Stari trg ST-24 IG	gospodarske cone	1,80 ha	-	OPPN	Izlo itev iz postopka
Stari trg ST-04 SS	obmo je enodru0inske stanovanjske gradnje	0,51 ha	0,16 ha	OPPN	Zmanjzanje obmo ja
Stari trg ST-29 SS	obmo je enodru0inske stanovanjske gradnje z dopolnilno dejavnostjo	0,16 ha	-	PIP	Izlo itev iz postopka
Stari trg ST-19 ZD	druge urejene zelene povrzine	-	0,04 ha	PIP	Dodatna utemeljitev
Stari trg ST-22 PC	povrzine cest (nova cestna povezava)	-	1,04 ha	OPPN	Dodatna utemeljitev

			0,85 ha	OPPN	Dodatna utemeljitev
INA-07 SK	vazko jedro; obmoja kmetij in stanovanj	vrnitev zemljiz	-	PIP	Dodatna utemeljitev
Markovec MA-12 IG	gospodarske cone	-	3,43 ha	OPPN	Dodatna utemeljitev
Vrhnika VH-10 SS (SK)	obmoje enodrušinske stanovanjske gradnje	0,33 ha	-	PUP (OPN)	Izločitev iz postopka
Žmarata ŽM-02 SS	obmoje enodrušinske stanovanjske gradnje	-	1,42 ha	PUP (OPN)	Dodatna utemeljitev
Iga vas (Siga) IV-07 SS	obmoja kmetij in stanovanj	0,23 ha	0,04 ha	PUP (OPN)	Dodatna utemeljitev

Obina je na usklajevalnem sestanku z ministrstvom te posege dodatno utemeljila. Za nekatere posege je Ministrstvo ugotovilo, da so nesprejemljivi, za nekatere pa je zahtevalo dodatne utemeljitve. Le te je obina pripravila ter jih z dopisom oktobra 2008 tudi posredovala ministrstvu. Na ta dopis obina ni prejela odgovora.

Z vidika Ministrstva za kulturo pa so najbolj sporni posegi:

ID posega	Predvidena namenska raba	Način urejanja	Rezultati obine
Podcerkev PC-01 SS	obmoje enodrušinske stanovanjske gradnje	OPPN	Izločitev iz postopka
Stari trg ST-08 SS	obmoje strnjene enodrušinske stanovanjske gradnje	PIP	Žiritev obmoja se je izločila iz postopka
Stari trg ST-24 IG	gospodarske cone	OPPN	Izločitev iz postopka
Stari trg ST-27 O	Obmoje istilne naprave	PIP	Dodatna utemeljitev
Podlo0 PL-07 SS	obmoje strnjene enodrušinske stanovanjske gradnje	OPPN	Dodatna utemeljitev
Stari trg ST-30 PC	povrzine cest(nova cestna povezava)	OPPN	Dodatna utemeljitev
Podcerkev PC-06 CD	obmoja drugih centralnih dejavnosti	OPN	Zmanjšanje obmoja

Obina je na Ministrstvu za kulturo opravila dva usklajevalna sestanka. Na obeh sestankih je poskušala dodatno utemeljiti predvsem poseg nove ceste znotraj Starega trga, ki je za Ministrstvo tudi najbolj sporen.

Obina je opravila tudi usklajevalni sestanek z Zavodom za gozdove, ki je izpostavil predvsem novo žiritev za stanovanjsko dejavnost v Podlo0u (PL-07 SS).

Ker je obina oddala prostorski akt v smernice pred spremembo zakonodaje (januar 2009) na podlagi katere Ministrstvo za okolje in prostor sedaj izdaja tudi smernice v postopku OPN, obina le teh ni prejela. Zato je opravila tudi sestanek z Ministrstvom za okolje in prostor (MOP), saj je potrebno tudi tu pridobiti pozitivno mnenje. Na sestanku so se poleg nekaj tehničnih napak izdelave OPN izpostavili predvsem veji posegi v prostor kot so Podlo0 (PL-07 SS), gospodarska cona v Markovcu (MA-12 IG), žiritev Žmarate. MOP je opozoril tudi na bilance stavbnih povrzin, saj se izkazujejo velike notranje rezerve, v OPN pa so se dodatno žirila tudi naselja, ki v omrežju naselij nimajo vloge centralnega naselja. MOP je obino pozval, da se pripravijo dodatne obrazložitve in utemeljitve posegov.

Ob dne 28. 8. 2008 je Ministrstvo za okolje in prostor (MOP) sprejelo odločbo o ugotovitvi, ali je Občina Občina Lozka dolina (Občina) skladna z zahtevami Zakona o varstvu okolja (Ur. l. RS, št. 39/06 - ZVO-1-UPB1, 70/08 - ZVO-1B) (v nadaljevanju ZVO) pred izvedbo celovite presoje vplivov na okolje zagotoviti okoljsko poročilo, v katerem se opredelijo, opizejo in ovrednotijo vplivi izvedbe OPN na okolje in možne alternative, ob upoštevanju ciljev in geografskih značilnosti območja, na katerega se OPN nanasa. Okoljsko poročilo mora biti pred javno razgrnitvijo posredovano sektorju za celovito presojo vplivov na okolje, ki ugotovi ali je gradivo pripravljeno v skladu z zakonodajo in ustrezno za javno razgrnitev. Kot priloga k okoljskemu poročilu je oddano tudi gradivo OPN in sicer dopolnjen osnutek OPN, ki mora biti usklajen z nosilci urejanja prostora in ter hkrati tudi z okoljskim poročilom. Ministrstvo ima za pregled gradiva 30 dni časa. Do danšnjega dne občina še ni prejela odločbe o ustreznosti gradiva, zato smatra, da je ustrezno in je oba akta skupaj posredovala v javno razgrnitev.

Občina je torej dopolnjeni osnutek OPN javno razgrnila brez potrebnega mnenja Ministrstva za okolje in prostor o ustreznosti okoljskega poročila. Takšno možnost zakon dopušča in se je občina zanj odločila iz razloga, ker je hotela občanem prej seznaniti z vsebino novega prostorskega akta.

Pridobitev pozitivnega mnenja h okoljskemu poročilu je zakonska obveznost za nadaljevanje postopka OPN in le tega bo potrebno ponovno presojevati, saj je v okviru stališča do pripomb nastala marsikatera sprememba akta.

Ob razgrnjenem dopolnjenem osnutku OPN je bilo podanih 49 pripomb občanov do katerih je občina zavzela stališče. Pri opredelitvi stališča do pripomb so ključni problem predstavljale pripombe posameznikov za gradnjo 'na lastni zemlji', mnogokrat na lokacijah, ki so iz strokovnih razlogov in v skladu s predpisi nesprejemljive. Strokovno stališče glede teh predlogov je jasno. Sprejemljivi so tisti posegi v prostor, ki jih je mogoče utemeljiti skozi veljavne predpise in ustrezne strokovne podlage. Tako smo pri obravnavi pripomb upoštevali vse predloge, ki jih je bilo mogoče utemeljiti skozi razvojne cilje občine (ziranje površin za razvoj delovnih mest v obrtnih, storitvenih, oskrbnih in turističnih dejavnostih, ziranje kmetij, ziranje družbene infrastrukture, urejanje skupnih urbanih in zelenih površin, razvoj gospodarske javne infrastrukture, ipd.). Žal je bilo takzanih pobud in tudi pripomb malo. Že na etki postopka so prevladovali pobude za stanovanjsko gradnjo razprzene po celotnem območju občine, pa glede na lastništvo zemljišč posameznega pobudnika. V skladu z usmeritvami občine smo tudi te pobude v največji možni meri upoštevali, če je bilo takzane ziritve stavbnih zemljišč mogoče utemeljiti z razvojem naselij, kljub temu da ima večina naselij že v obstoječih prostorskih aktih zagotovljeno zadostno količino stavbnih zemljišč za bodoči prostorski razvoj.

Ob javni razgrnitvi je občina ugotovila, da nekaj napak v OPN, hkrati pa je občina tudi na podlagi pripomb občanov akt za v nekaterih delih dopolnila (vrnitev nekaterih izločenih stavbnih zemljišč, popravek enot urejanja znotraj stavbnih zemljišč ipd.). Ker je od pričetka postopka OPN minilo že nekaj časa, so tudi nekateri zakonski ali podzakonski akti nekaterih nosilcev urejanja prostora spremenili ali dopolnili, zato je občina tudi na podlagi dodatnih zahtev akt v tekstualnem in grafičnem delu nekoliko dopolnila.

Na podlagi sprejetih stališč do pripomb je bil pripravljen nov predlog namenske rabe prostora, ki je bil posredovan izdelovalcu okoljskega poročila, da takšen predlog okoljsko presodi oziroma pripravi dopolnitev okoljskega poročila, na podlagi katerega bo mogoče pridobiti pozitivno okoljsko mnenje.

Skupaj s popravljenim okoljskim poročilom bo akt posredovan vsem nosilcem urejanja prostora v pridobitev mnenj. Hkrati pa bo akt in okoljsko poročilo posredovano tudi Sektorju za celovito presojo vplivov na okolje, ker je za sprejem akta potrebno tudi pozitivno mnenje na okoljsko poročilo. Po pridobitvi pozitivnih mnenj se akt lahko sprejme na občinskem svetu.

ju ne dileme v prostoru. Ker je izdelava OPN zelo zahteven
azati. Vendar se iz zgoraj navedene analize postopka OPN
gov, ki so z vidika nosilcev urejanja prostora nesprejemljivi.

Naj izpostavimo slede e posege:

- novo obmoje za stanovanjsko dejavnost v Podlo0u (PL-07 SS). Sporno z vidika MOP, MKGP in Zavoda za gozdove,
- ziranje obmoja gospodarske cone v Markovcu (MA-12 IG). Sporno z vidika MOP in MKGP. Ob javni razgrnitvi se je na tem obmoju dodala dodatna ziranje za potrebe centralnih dejavnosti. Ta dodatni poseg ni bil obravnavan z vidika nosilcev urejanja prostora, vendar se lahko priakuje podobno kot pri osnovni ziritvi negativno mnenje, e se le ta ne bo ustrezno utemeljil tako s prostorskega, okoljskega kot tudi gospodarskega vidika.

Tudi vsi manjzi posegi v prostoru, ki so bili z vidika nosilcev urejanja prostora nesprejemljivi ze nimajo konnega pozitivnega mnenja, zato se bodo ob postopku pridobivanja mnenj ze enkrat utemeljevali.

Kot je razvidno iz obrazlo0itve je postopek OPN zahteven in dolgotrajen proces. Ob ina je v postopku OPN dokaj uspešno uskladila razvojne potrebe ob ine z varstvenimi in ostalimi zahtevami nosilcev urejanja prostora. Ker pa postopek sprejemanja OPN traja 0e od leta 2007 je eden izmed klju nih momentov ob ine tudi impregnji sprejem tega akta. Glede na to, da je ob ina opravila vrsto usklajevanj, izvedla javno razgrnitev OPN in OP, ob ina meni, da je v sklepni fazi tega postopka. V fazi pridobivanja mnenj bodo tako najve te0av povzro ali posegi, ki so jih nosilci urejanja prostora izpostavili kot neustrezne. Zato je za pridobitev pozitivnega mnenja vseh nosilcev urejanja prostora za te posege in tudi za celoten OPN potrebno pripraviti ustrezne strokovne podlage za sporne posege oz. ze enkrat prou iti njihovo ustreznost in te0o v prostorskem razvoju ob ine.

II.1.1 OMREPJE NASELJ

Ob ina je v stratezskem delu OPN dolo ila omre0je naselij. Tako sta kot ob inski srediz i opredeljeni naselji Stari trg in Lo0, ki si funkcije delita. Kot pomembnejze lokalno srediz eje opredeljeno Babno Polje, kot lokalna srediz a pa lga vas. V skladu s Strategijo prostorskega razvoja Slovenije (Ur. list RS, zt. 76/04) poglavjem II.2. Policentri ni urbani sistem in regionalni prostorski razvoj in poglavjem III.1 Razvoj poselitve, je poudarjeno, da se naselju lahko dolo ijo povrzine za ziratev v primeru, da je opredeljeno kot urbano naselje, predvsem pa, e je ali ima potencial, da se razvije v srediz e dolo enega obmo ja.

Za skladen prostorski razvoj Slovenije se spodbuja razvoj policentri nega urbanega sistema, ki ga tvori dvostopenjsko strukturirano omre0je srediz nacionalnega in regionalnega pomena, na katerega se, s primerno delitvijo funkcij in medsebojnimi prometnimi povezavami, navezuje omre0je drugih srediz . Razvoj poselitve se prednostno usmerja v urbana naselja, ki so 0e srediz a ali pa se bodo kot taka razvila zaradi zna ilnosti svojega polo0aja v omre0ju naselij in potreb zaledja. Omre0je dru0bene javne infrastrukture, kot so zolstvo, zdravstvo, socialno varstvo, kulturne in druge javne slu0be, se razvija v skladu z omre0jem srediz .

Lokalno srediz e zagotavlja prebivalcem naselja in njegovega zaledja vsaj mo0nosti za vsakodnevno oskrbo, osnovno izobra0evanje, informiranje in dru0enje. Na obmo jih z izrazito razprzeno poselitvijo se spodbuja razvoj lokalnega srediz a, ki zagotavlja ustrezno oskrbo in raven javnih funkcij. V naseljih, ki so zaposlitvena srediz a obmo ij s posebnimi razvojnimi problemi, ter v obmejnih obmo jih, kjer se lahko razvije neposredno gospodarsko sodelovanje s sosednjimi dr0avami, se oblikuje manjze gospodarske cone. e ima srediz e funkcijo ob inskega srediz a, mora samostojno ali v sodelovanju z drugimi pomembnejzimi lokalnimi srediz i zagotavljati zadostno in dostopno oskrbo z dru0benimi in drugimi storitvenimi dejavnostmi, ne glede na obseg svojega gravitacijskega obmo ja.

Ob ina je prednostno umez ala nove stavbne povrzine za razli ne dejavnosti v naselja, ki so v omre0ju naselij dolo ena kot oskrbna srediz a. Hkrati je ob ina umez ala nove stavbne povrzine tudi v naselja v ostalem delu ob ine, ki niso oskrbna srediz a, saj je eden izmed ciljev ob ine omogo iti razvoj celotnega dela ob ine. Tako so bila v naseljih s potencialom za razvoj na podlagi strokovne presoje dolo ene povrzine za razvoj stanovanjske dejavnosti.

II.1.2 URBANISTI NI NA RT

V skladu s 37. lenom Pravilnika o vsebini, obliki in na inu priprave ob inskega prostorskega na rta ter pogojih za dolo itev obmo ij sanacij razprzene gradnje in obmo ij za razvoj in ziratev naselij (Ur. list RS, zt. 99/07) je urbanisti ni na rt podlaga za celovito na rtovanje razvoja urbanih srediz . Urbanisti ni na rt se lahko izdelava tudi za tista naselja, kjer je zaradi posebnosti razvoja ali drugih razlogov izdelava urbanisti nega na rta utemeljena (npr. celovita prenova, ve je ziritve, turisti na naselja). Pri dolo anju urbanih srediz se upoztevajo usmeritve, dolo ene v dr0avnem stratezskem prostorskem na rtu. Urbanisti ni na rt se z namenom doseganja racionalnega in usklajenega prostorskega razvoja lahko izdelava tudi za ve funkcionalno med seboj povezanih urbanih srediz . Urbanisti ni na rt se izdelava skladno s strokovnimi metodami prostorskega, urbanisti nega, arhitekturnega in krajinskega na rtovanja ter z metodami vklju evanja prebivalstva in drugih zainteresiranih udele0encev v proces njegove priprave.

V skladu z 40. lenom (enota urejanja prostora) ZPNa rt (Ur. list RS, zt. 33/07) se na osnovi celovite analize prostora, njegovih vrednot, zna ilnosti, prepoznavnosti in na rtovanih prostorskih ureditev v prostorskem na rtu ob ine oblikujejo enote urejanja prostora, ki pokrivajo celotno obmo je ob ine. Enote urejanja prostora se v naseljih dolo ajo na podlagi urbanisti nega na rta. Na obmo ju obravnavane parcele je v skladu z urbanisti nim na rtom obmo je rezervirano za namene dru0benih

irbnim prostorskim na rtom. Na to obmo je ne umez amo
o.

V skladu z 41. lenom ZPNa rt (Ur. list RS, zt. 33/07) se vsebina stratezkega in izvedbenega dela ob inskega prostorskega na rta iz drugega in tretjega odstavka 39. lena tega zakona se za obmo ja posameznih mest ali naselij mestnega zna aja ter drugih razvojnih srediz , ki bodo zaradi predvidenega razvoja postala mesta ali naselja mestnega zna aja, dolo i na podlagi urbanisti nega na rta. Na podlagi urbanisti nega na rta se v ob inskem prostorskem na rtu za obmo ja prostorskih ureditev ob javnih povrzinah, prostorskih ureditev z javnim programom, kompleksnih prostorskih ureditev in prostorskih ureditev v vplivnem obmo ju prostorskih dominant, lahko dolo i, da se urbanisti no-arhitekturne rezitve pridobijo z javnim nate ajem.

Na obmo ju ob ine se z urbanisti nim na rtom urejata2 naselja in sicer Stari trg in Lo0, ki 0e tvorita enotno urbano enoto.

II.1.3 OBMO JA NASELIJ

V skladu z definicijo Strategije prostorskega razvoja Slovenije (Ur. list RS, zt. 76/04) je naselje obmo je, ki obsega zemljiz a pozidana s stanovanjskimi in drugimi stavbami ter gradbeno in0enirskimi objekti in javne povrzine. Naselje tvori skupina najmanj desetih stanovanjskih stavb. Naselja se med seboj razlikujejo po funkciji in vlogi v omre0ju naselij ter velikosti, urbanisti ni ureditvi in arhitekturi. Napodlagi fizionomskih, morfolozkih in funkcijskih meril in kazalcev se naselja razvrz a v urbana in pode0elska naselja ter vasi.

Osnovna delitev poselitvenih obmo ij se v skladu z ZPNa rt opredeli v obmo ja naselij in obmo ja razprzene poselitve, medtem ko se posami ni objekti zunaj naselij v odprti krajini opredelijo kot razprzena gradnja, ki ima status negativnega pojava v prostoru in se na obstoje ih objektih razvojno omejuje ali sanira, nova razprzena gradnja pa prepoveduje.

ZPNa rt v osnovnih usmeritvah dolo a, da se prostorski razvoj usmerja in na rtuje na prostih, degradiranih in nezadostno izkoriz enih povrzinah znotraj obstoje ih naselij, pri emer ima prenova prednost pred novogradnjo. Z razvojem naselij se ne sme slabzati kakovost 0ivljenjskega okolja in se morajo v im ve ji meri ohranjati zelene povrzine naselja. 0iritev naselja je dopustna le, e znotraj obstoje ega naselja nadaljnji prostorski razvoj ni mo0en. 0iritev naselja je treba prvenstveno usmerjati na zemljiz a, ki so z vidika trajnostne rabe naravnih virov, ohranjanja najboljih kmetijskih zemljiz , ohranjanja narave in varstva kulturne dediz ine manj pomembna in so funkcionalno povezana z obstoje im naseljem.

V skladu z dolo ili Pravilnika o vsebini, obliki in na inu priprave ob inskega prostorskega na rta ter pogojih za dolo itev obmo ij sanacij razprzene gradnje in obmo ij za razvoj in ziritve naselij (Ur. list RS, zt. 99/07) so obmo ja ziritve naselja povrzine za na rtno usmerjanje poselitve, ki jih ni mogo e zagotoviti z aktiviranjem prostih oziroma nezadostno izkoriz enih povrzin ali s prenovo povrzin znotraj naselja. Nove povrzine stavbnih zemljiz , ki pomenijo obmo je ziritve naselja, se dolo ijo na podlagi ugotovitev o razpolo0ljivih prostih kapacitetah v grajeni strukturi, mo0nostih prenove in sanacije ter razvojnih potreb ob ine in stratezkih usmeritev iz dr0avnega stratezkega prostorskega na rta. Za dolo anje obsega povrzin za ziritve naselja je treba izdelati bilanco povrzin in upoztevati realen asovni okvir (pribli0no 10. 15 let).

Zaradi navedenih zakonodajnih izhodiz je bila opredelitev naselij oziroma strukturiranje poselitve na naselja, razprzeno poselitev in razprzeno gradnjo ena najbolj pomembnih nalog glede opredelitve namenske rabe prostora. V novem ob inskem prostorskem na rtu so kot naselja opredeljena vsa strnjena obmo ja zazidave, tudi v primerih ko gre za pojav razlo0enih naselij, posami nih zaselkov ali gru stavb, ki pa imajo z naseljem v bli0ini vzpostavljeno ustrezno funkcionalno povezavo.

jevanje ziritev naselij so bile izdelane strokovne podlega iosti in analize bilanc povrzin stavbnih zemljiz . Analiza za stavbne povrzine predvsem za razvoj dejavnosti, saj je bilo z analizo ugotovljeno neustrezno razmerje med koli ino delovnih mest in ztevilom prebivalcev v ob ini. Opredeljene so tudi potrebe glede stavbnih zemljiz za stanovanjsko gradnjo, glede na na rtovano pove anje ztevila prebivalstva v naslednjih 15 letih. Iz analiz obstoje e poselitve in analiz bilanc povrzin obstoje ih stavbnih zemljiz pa izhaja, da obstoje e povrzine stavbnih zemljiz v veliki ve ini naselij zagotavlja zadostno koli ino za potrebno stanovanjsko gradnjo.

Za ostala naselja smo v primerih, ko je bilo mogo e utemeljiti ziritev naselja z vsaj minimalnimi strokovnimi utemeljitvami in kadar predlogi niso bili v nasprotju z varstvenimi re0imi prostora, v novem prostorskem na rtu praviloma upoztevati pobude in pripombe ob anov ter poskuzali ustrezno opredeliti stavbno namensko rabo, kljub dejstvu, da so bilance obstoje ih nezazidanih stavbnih zemljiz izkazovale ze dovolj velike povrzine za razvoj posameznega naselja. Takzne odlo itve smo sprejeli predvsem na podlagi usmeritev ob ine, da svojim ob anom poskuzva v najve ji mo0ni meri pomagati pri rezevanju ve inoma stanovanjskih problemov. Upoztevane so bile tudi vse pobude in pripombe, ki so bile vezane na dejavnost in razvoj delovnih mest in niso bile v nasprotju z veljavnimi pravnimi re0imi prostora.

II.1.4 RAZPRüENA POSELITEV

V skladu z definicijo Strategije prostorskega razvoja Slovenije (Ur. list RS, zt. 76/04) je razprzna poselitve tip poselitve, ki jo opredeljuje veliko ztevilo v prostoru razprzenih malih naselij, ki jih tipološko uvrz amo v razdrobljena, razprzna, raztresena, razpostavljena in razlo0ena naselja kot del avtohtone poselitve. V ZPNa rt (Ur. list RS, zt. 33/07) v 1. lenu je navedeno, da je razprzna poselitve tip poselitve z nizko gostoto poselitve, ki predstavlja avtohtoni vzorec poselitve in se kot taka ohranja. V skladu s 15. lenom Pravilnika o vsebini, obliki in na inu priprave ob inskega prostorskega na rta ter pogojih za dolo itev obmo ij sanacij razprzne gradnje in obmo ij za razvoj in ziritev naselij (Ur. list RS, zt. 99/07) se z enoto urejanja prostora dolo i obmo je razprzne poselitve, obmo je razprzne gradnje in druga obmo ja s skupnimi zna ilnostmi, po na elu prete0nosti glede skupnih meril in pogojev urejanja. V 9. lenu je zapisano, da se v stratezkem delu ob inskega prostorskega na rta dolo ijo okvirna obmo ja razprzne poselitve na podlagi naslednjih kriterijev prepoznavnosti prostora:

- poselitve nizke gostote kot avtohtonega poselitvenega vzorca v krajini,
- pojava samotnih kmetij, zaselkov, razdrobljenih, razprzenih, raztresenih, razpostavljenih in razlo0enih naselij ter drugih oblik strnjenih manjzih naselij, ki jih prete0no tvorijo objekti, zgrajeni pred letom 1967,
- demografske ogro0enosti.

V ob inskem prostorskem na rtu se za celotno obmo je ob ine po posameznih enotah urejanja prostora dolo i oziroma prika0e obmo ja podrobnejše namenske rabe prostora. Povrzine razprzne poselitve so stavbna zemljiz a, ki se dolo ijo znotraj obmo ij razprzne poselitve iz 9. lena tega pravilnika.

V primerih prikazov povrzin razprzne poselitve se stavbna zemljiz a prikazuje tako, kot so opredeljena v veljavnih planskih aktih in jih je mo0no v OPN tudi na rtovati kot nove povrzine, predvsem v smislu manjzih razziritev obstoje e poselitve. V tem primeru gre ve inoma za kme ke stanovanjske stavbe, kmetijska gospodarstva in objekte dopolnilnih dejavnosti v kmetijstvu oziroma gozdarstvu. Povrzine razprzne poselitve se v OPN prika0ejo v skladu s predpisanim grafi nim znakom z dolo eno barvo in veliko rko A.

II.1.5 RAZPRüENA GRADNJA

V skladu z definicijo Strategije prostorskega razvoja Slovenije (Ur. list RS, zt. 76/04) so razprzna gradnja obmo ja z nizko gostoto naselitve, z nestrnjeno, redko razmestitvijo objektov v prostoru, med katerimi je ve kot 100 m nepozidanih oziroma kmetijskih zemljiz . V ZPNa rt (Ur. list RS, zt. 33/07) v

gradnja negativni pojav v prostoru, katere zna ilnost je komunalna opremljenost in je kot taka potrebna sanacije.

Kot eno temeljnih na el prostorskega razvoja po ZPNa rt je opredeljeno, da se prostorski razvoj usmerja in na rtuje na prostih, degradiranih in nezadostno izkoriz enih povrzinah znotraj obstoje ih naselij. Zunaj obmo ja naselja se lahko na rtujejo prostorske ureditve in posamezni posegi v prostor:

1. ki neposredno slu0ijo kmetijski, gozdarski ali turisti ni dejavnosti,
2. ki so namenjeni opravljanju lokalnih gospodarskih javnih slu0b (gospodarska javna infrastruktura),
3. ki so namenjeni splozni rabi (lokalno grajeno javno dobro),
4. za izvajanje ukrepov na podro ju varstva okolja, ohranjanja narave in varstva kulturne dediz ine ter ohranjanja prepoznavnih zna ilnosti krajine,
5. za namen zporta in rekreacije,
6. za rabo naravnih dobrin in sanacijo opuz enih obmo ij izkoriz anja,
7. za namene obrambe ter varstva pred naravnimi in drugimi nesre ami, kadar so te prostorske ureditve v pristojnosti ob ine.

Na ta na in je v ZPNa rt jasno in nedvoumno dolo eno, da zunaj obmo ja naselij (nova razprzena gradnja in nova razprzena poselitev) za druge namene ni mogo a in ni dovoljena. Pripombe, ki so bile vezane na gradnjo stanovanjskih objektov v odprtem prostoru oziroma novo razprzeno gradnjo so bile iz navedenih razlogov zavrjnene.

V skladu s 15. lenom Pravilnika o vsebini, obliki in na inu priprave ob inskega prostorskega na rta ter pogojih za dolo itev obmo ij sanacij razprzene gradnje in obmo ij za razvoj in ziranje naselij (Ur. list RS, zt. 99/07) se razprzena gradnja iz 31. lena tega pravilnika opredeli izven obmo ij stavbnih zemljiz . Prika0ejo se le kot zemljiz e pod stavbo za kar se uporabljajo podatki o stavbah iz centralne baze katastra stavb kot lega in oblika stavbe, kot je opredeljeno v tej zbirki. V teh primerih namre ne gre za na rtovanje posegov oziroma prostorskih ureditev v smislu ZPNa rt, zato se zanje tudi ne dolo a namenska raba prostora. To pomeni, da se uporabijo podatki iz razpolo0ljive evidence in kot taki prika0ejo v aktu. Za ta namen torej ni treba izdelovati posebnih evidenc, ni esar »interpretirati« ali »vrisovati« v akt. Podatki iz katastra stavb so podatki, predpisani tudi za namen prikaza stanja v prostoru v skladu s Pravilnikom o prikazu stanja prostora (Ur. list RS, zt. 50/08).

To pa ne pomeni, da objekt razprzene gradnje nima stavbnega zemljiz a. Vsakemu legalno zgrajenemu objektu je bila v postopku pridobitve gradbenega dovoljenja dolo ena parcela objekta (prej stavbiz e + funkcionalno zemljiz e oziroma gradbena parcela). Tako dolo ena parcela objekta ima status stavbnega zemljiz a 0e po samem zakonu, ne glede na to, ali je v OPN prikazana. Ker torej ne gre za obmo ja stavbnih zemljiz , se kot namenska raba dolo ajo lahko le obmo ja kmetijskih oziroma gozdnih ali drugih zemljiz , na katerih prikazi obstoje ih objektov pomenijo zgolj informacijo o stanju v prostoru. V zvezi z obstoje imi objekti velja, da se zanje kot tudi za zemljiz e, na katerem stojijo, ohranjajo vse pravice, ki izhajajo iz pravnomo nih upravnih dovoljenj.

e pa v gradbenem dovoljenju objekt nima dolo ene parcele objekta oziroma je bil objekt zgrajen pred letom 1967, se mu le ta dolo i na podlagi izvedbenega dela tega OPN. V tem primeru je najve ja velikost parcele objekta na obmo ju razprzene gradnje znaza 500 m² ali povrzina stavbiz a vseh legalno zgrajenih manj zahtevnih in nezahtevnih stavb pred sprejemom tega odloka, pomno0eno s faktorjem 4 (velja ve ja dolo ena vrednost).

Na legalno zgrajenih objektih razprzene gradnje je dopustna:

- dozidave in nadzidave do 50% BEP osnovnega objekta,
- vzdr0evanje objektov,
- komunalna in oblikovna sanacija objektov,
- odstranitev objektov,

in gradnja na parceli odstranjenega objekta v skladu z

Dopustna je tudi gradnja nezahtevnih in enostavnih objektov, ki jih je v skladu z Uredbo o vrstah objektov glede na zahtevnost (Ur. list RS, zt. 37/08; v nadaljnjem besedilu: Uredba), mogoče postaviti tudi na območjih, ki niso opredeljena kot območja stavbnih zemljišč, in njihovo gradnjo dopustiti na prostorski akt.

II.1.6 IZVZEMI IZ STAVBNIH ZEMLJIŠČ

Območja, ki so bila v okviru priprave novih prostorskih aktov izdelana vrsto strokovnih podlag (Analiza poselitve, Analiza razvojnih možnosti ipd.) in z izdelovalcem prostorskih aktov opravila terenske ogleda ter vrsto strokovnih analiz. V okviru tega so bili analizirani tudi obstoječi in prostorski akti. Na podlagi vhodnih podatkov je območje ugotovilo neustreznost le tega, zato je tudi pristopila k izdelavi novih prostorskih aktov. Tako so bila analizirane tudi predhodne opredelitve stavbnih zemljišč. Izkazalo se je, da ima območje veliko površin, ki so v aktih opredeljene kot stavbna zemljišča, vendar na njih ni mogoče graditi zaradi omejitev in varovanj v prostoru, ki izhajajo iz veljavnih pravnih režimov. Hkrati je bilo ugotovljeno, da zemljišča niso bila na rtovana v skladu s strukturo in tipiko gradnje posameznih območij naselij.

V skladu z novo zakonodajo je območje pristopila k izdelavi novih prostorskih aktov, ki bodo določala urejanje prostora za naslednje dolgoročno obdobje. Območje se je odločila k temu pristopiti strokovno, saj bo tako dobila kvalitetne prostorske akte, ki bodo udeleževali zastavljene cilje prostorskega razvoja in ne bodo le popravki obstoječih aktov, saj je bilo ugotovljeno, da le ti na mnogih lokacijah niso več ustrezni.

Tako je območje zarisala novo namensko rabo prostora, ki ni le popravek obstoječe namenske rabe. Z novo namensko rabo prostora je območje poskušala slediti obstoječi strukturi pozidave posameznih naselij in pri tem v največji možni meri ohranjati in poudarjati obstoječo kvaliteto strukturo, ter novejša posege v prostor umerjati na namena, ki le tega ne bo degradiral.

Tako se je namenska raba v primerjavi z obstoječo namensko rabo nekoliko prestrukturirala in v nekaterih primerih tudi zmanjšala. Na podlagi pripomb območja pa so se nato nekatera takzna zemljišča vrnila nazaj v stavbno. Ponekod v zelene površine, saj je veliko stavbnih površin v poplavnih zemljiščih, ponekod pa v stavbna zemljišča z opozorilom na omejitve, ki so v prostoru (poplave, kulturna dediščina ipd.). Namreč na vseh stavbnih zemljiščih ni dovoljeno tudi graditi oziroma so mnoga stavbna območja stavbna zemljišča podvržena pravnim režimom, ki takojzno gradnjo omejujejo ali pa jo celo povsem prepovedujejo. Takšni pravni režimi se bodo preverjali v postopku pridobitve gradbenega dovoljenja. V nekaterih takzanih primerih bo lahko gradnja povzročila nesorazmerne stroške predhodnih del pri pripravi podlag, gradbene dokumentacije, posegov v prostor ali komunalnega opremljanja. Takzanih primerov je več, npr.: potrebna priprava strokovnih podlag za poplavno varnost za celotna povodja za pridobitev posameznega gradbenega dovoljenja na poplavno ogroženih območjih, gradnja v pasovih varstva kulturne dediščine, ki je v mnogih primerih omejena ali prepovedana, gradnja na arheoloških območjih, kjer je potrebno predhodno izdelati in financirati arheološke raziskave, potrebne podlage dovoljenja in predvsem gradbeni ukrepi na plazovitih območjih, gradnja v pasovih elektroenergetskih koridorjev, veliki stroški komunalnega opremljanja, ipd.

V tem kontekstu je potrebno opozoriti tudi na bodoči nepremičninski davek. Ne glede na to, da merila za odmero davka za stavbna zemljišča niso jasno določena, pa je pri akciji, da bo davek na stavbna zemljišča, ne glede na poseben status nekaterih zemljišč določen v prejšnjem odstavku verjetno bistveno višji od davka na nestavbna (npr. kmetijska, gozdna zemljišča).

II.1.7 NAMENSKA RABA ZEMLJIŠČ

Namenska raba zemljišč je eden temeljnih mehanizmov urejanja prostora. ZPNa rti in podzakonski predpisi uvajajo novo klasifikacijo namenske rabe zemljišč. Osnovna delitev namenske rabe zemljišč



pa so do parcele natan no opredeljene prostorske enote z

OSNOVNA NAMENSKA RABA	PODROBNEJÜA NAMENSKA RABA	LENITEV PODROBNEJÜE NAMENSKE RABE
I. OBMO JA STAVBNIH ZEMLJIÜ		
	S - OBMO JA STANOVANJ	
	SS - stanovanjske povrzine	
		SSe . obmo ja stanovanjske prostostoje e gradnje prete0no enodruüinskih hiz
		SSv . obmo ja ve stanovanjske gradnje
	SK - povrzine pode0elskega naselja	
		Skj . obmo ja histori nega oziroma funkcijskega jedra pode0elskega naselja
	C - OBMO JA CENTRALNIH DEJAVNOSTI	
	CU - osrednja obmo ja centralnih dejavnosti	
	CD - druga obmo ja centralnih dejavnosti	
		CDi . obmo ja namenjena dejavnostim izobra0evanja, vzgoje in zporta
		CDz . obmo ja namenjena dejavnostim zdravstva in socialnega varstva
		CDk . obmo ja namenjena dejavnostim kulture ter verskim objektom s pripadajo imi ureditvami
		CDo . obmo ja namenjena trgovskim, oskrbnim, poslovnim, storitvenim, gostinskim dejavnostim, manjza obrt
	I - OBMO JA PROIZVODNIH DEJAVNOSTI	
	IP - povrzine za industrijo	
	IG - gospodarske cone	
	IK - povrzine z objekti za kmetijsko proizvodnjo	
	B - POSEBNA OBMO JA	
	BT - povrzine za turizem	
	Z - OBMO JA ZELENIH POVRÜIN	
	ZS - povrzine za oddih, rekreacijo in zport	
	ZP - parki	
	ZD - druge urejene zelene povrzine	
	ZK - pokopaliz a	
	P - OBMO JA IN OMREpJA PROMETNE INFRASTRUKTURE	
	PC . povrzine cest	
	PO . ostale prometne povrzine	
	O - OBMO JA OKOLJSKE INFRASTRUKTURE	
	A - POVRÜINE RAZPRÜENE POSELITVE	
	12. RAZPRÜENA GRADNJA	zemljiz e pod stavbo izven obmo ij stavbnih zemljiz (informacija o dejanskem stanju)
II. OBMO JA KMETIJSKIH ZEMLJIÜ		

	AMENSKA RABA	LENITEV PODROBNEJÜE NAMENSKE RABE
	KMETIJSKA ZEMLJIÜ A	
	K2 - DRUGA KMETIJSKA ZEMLJIÜ A	
III. OBMO JA GOZDNIH ZEMLJIÜ		
	G - GOZDNA ZEMLJIÜ A	
IV. OBMO JA VODA		
	VC - POVRÜINSKE CELINSKE VODE	
V. OBMO JA DRUGIH ZEMLJIÜ		
	OO - OSTALA OBMO JA	

Na urejevalne enote se preko namenske rabe navezuje ve ina izvedbenih dolo b glede meril za formiranje parcel objekta, izrabe povrzin, volumnov, vizin, oblikovanja, dele0a zelenih povrzin ipd.

Glede opredelitve namenske rabe prostora na stavbnih zemljiz ih sicer ni bilo podanih veliko pripomb, razen v primerih opredelitve stavbnih zemljiz za zelene povrzine. Stavbno zemljiz e namre ze ne pomeni, da je to zemljiz e namenjeno zgolj gradnji objektov ali stavb. Med stavbna zemljiz a sodijo tudi obmo ja zelenih povrzin, obmo ja za infrastrukturen objekte in naprave, za turizem ipd. Gradnja objektov je dovoljena le na povrzinah, kjer to dolo a tudi tekstualni del izvedbenih dolo il OPN. Poleg tega pa so na posameznih namenskih rabah dolo ene vrste objektovin pa vrste dejavnosti, ki so na teh namenskih rabah dovoljene.

Pri dolo anju namenskih rab bi radi opozorili na deljeno klasifikacijo namenskih rab stanovanjskih povrzin (SS) in povrzin pode0elskega naselja (SK). Razlika sicer ni velika pa vendarle so obmo ja SS prete0no namenjena stanovanjem s spremljajo imi sprejemljivimi dejavnostmi, obmo ja SK pa tudi prepletu stanovanj in kmetij, katerih cilj je ohranjanje mo0nosti za razvoj kmetijstva v naseljih in s tem tudi ustvarjanje pogojev za ohranjanje kvalitetne kulturne krajine.

Centralna naselja imajo na novo opredeljena tudi obmo ja centralnih dejavnosti, ki so primarno namenjena umez anju dru0benih, upravnih, oskrbnih in storitvenih dejavnosti, ki jih centralna naselja kot funkcijska srediz a nujno potrebujejo. Na teh obmo jih je sicer gradnja stanovanj dovoljena, vendar pa naj bi se na ta obmo ja, tudi zaradi obstoje ega stanja in centralne lege v naselju primarno umez ale centralne dejavnosti.

Posebej pomembno je umez anje namenske rabe zelenih povrzin, ki so nujno potrebne za kvalitetno delovanje naselja. Med zelene povrzine ztejemo predvsem javno dostopne zelene povrzine v javni ali v skupni rabi. Pri tem v fazi prostorskega na rtovanja ni klju no lastniztvo, ampak prostorska opredelitev, seveda pa je za0elena, da so takzna zemljiz a v prihodnosti tudi v javni lasti ali pa pod posebnim pravnim re0imom. Med zelene povrzine ztejejo povrzine za oddih, rekreacijo in zport, parki, vrti karske povrzine, pokopaliz a indruge urejene zelene povrzine. Takzne zelene povrzine lahko zagotavljamo z opredelitvijo lokacije in vrisom v grafi ni del OPN, lahko pa tudi z opredelitvijo zahtevanega dele0a zelenih povrzin za posamezno enoto urejanja prostora v tekstualnem delu OPN. Poleg zahtev glede javnih in skupnih zelenih povrzin so v odloku opredeljeni tudi dele0i obveznih zelenih povrzin na parceli objekta.

Namenska raba za ceste v grafi nem delu odloka ni opredeljena do parcele natan no. Ceste so vrisane v prostorski akt na podlagi uradne ob inske kategorizacije javnih cest, katere grafi ni del predstavlja digitalizirane osi javnih cest. Seveda takzen vris ceste ne pomeni, da cesta ni opredeljena kot stavbno zemljiz e. Tudi za infrastrukturne objekte velja enako kot za razprzeno gradnjo. Vsak legalno zgrajen objekt ima pridobljeno stavbno zemljiz e 0e po zakonu, ceste pa imajo v Zakonu o

je zavarovan status. Vendar pa je potrebno opozoriti, da je območje namenjeno za pridobivanje javnega lastništva, kar pa ni problem OPN.

Območja izven stavbnih zemljišč so bila določena na podlagi strokovnih podlag posameznih nosilcev urejanja prostora. Kmetijska in gozdna zemljišča so bila opredeljena na podlagi podatkov veljavnega dejanske rabe prostora Ministrstva za kmetijstvo, gozdarstvo in prehrano, delitev na najboljza in druga kmetijska zemljišča pa na podlagi veljavnega prostorskega akta območja. Vodna zemljišča v skladu z Zakonom o vodah niso bila določena, ker pristojni nosilec urejanja prostora ni posredoval ustreznih podatkov. Tako bo potrebno mejo vodnega zemljišča določiti v postopkih pridobivanja gradbenega dovoljenja.

II.1.8 UREJANJE Z OBMOČJI INSKIMI PODROBNIMI PROSTORSKIMI NA OBMOČJU

Prostor območja se na izvedbenem nivoju v skladu z ZPNa območje lahko ureja z izvedbenimi določili ali OPN ali s še podrobnejšim prostorskim aktom območja in sklopi prostorskim na območju (OPPN).

OPPN se izdelava za prostorske ureditve na območjih:

- sanacije razprzene gradnje, in sicer za območje razprzene gradnje, ki se vključuje v območje naselij, za območje razprzene gradnje, ki se opredeli kot območje novega naselja, in za območje razprzene gradnje, ki se opredeli kot posebno zaključeno območje,
- celovite oziroma delne prenove naselja,
- razvoja naselja kot zbiritev na nove površine,
- pomembnejše gospodarske javne infrastrukture,
- prostorskih ureditev lokalnega pomena zaradi sanacije posledic naravnih in drugih nesreč,
- izkoriščanja mineralnih surovin in rud ter njihove sanacije in
- kjer se zaradi obsega ali vplivov predvidenih ureditev na okolje zahteva celovit pristop, kakor tudi na večjih območjih v naselju, ki so namenjena zgoščanju pozidave.

OPPN ni treba izdelati, če so v območjskem prostorskem na območju prostorski izvedbeni pogoji določeni z enakimi natančnostjo in v taki vsebini, kot jih določa ta pravilnik. V tem primeru morajo biti rešitve prikazane na geodetskem na območju.

OPPN se izdelava za območje enote urejanja prostora ali za manjše območje znotraj posamezne enote urejanja prostora, za katero je tako določeno v OPN. OPPN se lahko izdelava za posamezno enoto urejanja prostora ali manjše območje znotraj posamezne enote urejanja prostora tudi, če to ni določeno v območjskem prostorskem na območju in se takšna potreba izkaže po sprejetju OPN. Potreba je izkazana kadar:

- se za območje ali manjše območje znotraj posamezne enote urejanja prostora izkaže investicijski interes in ta ni v nasprotju s strateškimi usmeritvami prostorskega razvoja območja oziroma ne odstopa od prostorskih izvedbenih pogojev, ki veljajo za predlagano območje,
- so potrebne prostorske ureditve zaradi posledic naravnih in drugih nesreč.

Izdelavo OPPN ztejemo za najvišjo stopnjo natančnosti prostorskega na območju na območjskem nivoju, zato je z izdelavo tega prostorskega akta tudi v največji meri zagotovljeno vključevanje javnosti pri podrobnem prostorskem na območju in s tem najboljše upoštevanje javnega interesa. Kot ena od vsebin OPPN je opredeljeno tudi na območju ureditve gospodarske javne infrastrukture. OPPN je tudi podlaga za uveljavitev zemljiških ukrepov vključno z razlastitvijo za potrebe gradnje javne infrastrukture. Poleg tega se na podlagi sprejetih OPPN sprejmejo tudi programi opremljanja stavbnih zemljišč, katerih ključna vsebina je opredelitev stroškov opremljanja z lokalno gospodarsko javno infrastrukturo ter zagotavljanje sredstev za opremljanje preko izravnane in obravnane komunalnega prispevka.

Izdelavo OPPN praviloma plačajo investitorji obravnavanega območja, razen v primerih, ko gre za gradnjo družbene infrastrukture oziroma ko je investitor gradnje območja. Izdelava OPPN res zahteva

asu izdelave rezena klju na vprazanja glede zagotavljanja to ocenjujemo, da je potrebno ve obmo ij urejati z OPPN. ovilo investitorju, da je na rtovana investicija dejansko izvedljiva, saj pridobljena mnenja k OPPN ztejejo tudi kot izdani projektni pogoji k projektu za pridobitev gradbenega dovoljenja. Na ta na in je tudi postopek za pridobitev gradbenega dovoljenja na obmo jih sprejetih OPPN krajzi.

Nov OPN je za rtal obmo ja na katerih je nujno potrebno izdelati OPPN hkrati pa v tekstualnem delu dolo il tudi, da lahko ob ina zahteva izdelavo OPPN tudi v drugih primerih, oziroma da lahko izdelavo OPPN predlaga tudi investitor, v primeru e 0eli spremeniti izvedbena dolo ila OPPN, ki pa ne vplivajo na namensko rabo prostora.

II.1.9 OB INSKI PROSTORSKI NA RT IN LASTNINSKA PRAVICA

Nekatere pripombe so opozarjale tudi na razmerje med javno in zasebno lastnino ter na, po mnenju pripombodajalcev, nedopustno poseganje dolo il prostorskega akta v zasebno lastnino. V tem kontekstu je potrebno razlo0iti, da akt nikjer ne dovoljuje neposrednega posega, torej gradnje objekta na lastnini, brez soglasja lastnika. 0e sam Zakon o graditvi objektov dolo a, da je eden temeljnih pogojev za pridobitev gradbenega dovoljenja, dokazilo o pravici graditi, ki je praviloma dokazilo o lastniztvu ali stavbni pravici, ki pa jo lahko graditelju da le lastnik zemljiz a, ki je namenjeno gradnji. Skratka poseg v zasebno lastnino v smislu gradnje je zavarovan 0e z zakonom samim.

Seveda pa nov prostorski akt dolo a tudi pravne re0ime prostora, ki vplivajo na uporabo zemljiz v razli ne namene. Osnovni pravni re0im, ki ga OPN vzpostavlja je namenska raba prostora, ki v sploznem opredeljuje predvsem kje je dovoljena gradnja objektov. Podrobnejzi izvedbeni pogoji pa seveda dolo ajo tudi kakzni objekti se lahko gradijo na posameznih namenskih rabah oziroma kakzni drugi posegi se lahko vrzijo na zemljiz ih v ob ini. Seveda prostorski akt lahko in mora dolo ati ta merila, ki jih ni potrebno neposredno uskladiti s posami nim lastnikom zemljiz a, saj je urejanje prostora v javnem in skupnem interesu. ZPNa rt zato dolo a, da je potrebno prostorski akt javno razgrniti ter obravnavati pripombe, ki jih lastniki podajo, ni pa potrebno k prostorskemu aktu pridobiti soglasja lastnika. Ker je problematika lastnine obzirnejza je Ministrstvo za okolje in prostor pripravilo obrazlo0itev, ki je predvsem vezana na spremembe namenske rabe prostora, kot najbolj pomembnega pravnega re0ima, ki je vzpostavljen z OPN.

V tej obrazlo0itvi (MOP zt. 35001-251/2008/2 in 35001-386/2008/2 z dne 17.10.2008) MOP navaja, da je potrebno poudariti, da dolo anje in spreminjanje namenske rabe prostora ali drugih dolo il prostorskega akta ne pomeni poseganje v pridobljene pravice lastnikov zemljiz , saj se mo0nost gradnje dolo enega objekta pridobi zele z izdanim pravnomo nim gradbenim dovoljenjem, nikakor pa ne s samo dopustnostjo gradnje, ki jo omogo a prostorski akt. Prostorski akti, kot vsi splozni pravni akti, se v skladu s potrebnimi inovivimi spoznanji v dru0bi vedno lahko (po dolo enem postopku predpisanem z zakonom) tudi spreminjajo oziroma na novo sprejemajo, spremembe pa ne pomenijo vedno le dodajanja novih mo0nosti (ugodnosti) temve tudi novih omejitev, kar ne velja le za podro je urejanja prostora, temve tudi za vsa druga podro ja delovanja dru0be. S spremembo pa se seveda ne more posegati v 0e zate ene pravne pravice, ki jih zagotavljajo izdana (pravnomo na) upravna dovoljenja, torej je na njihovi podlagi kljub spremembam namenske rabe v prostorskih aktih gradnjo se vedno mogo e za eti oziroma dokon ati ter zgrajeni objekt ohranjati v njegovi prvotni funkciji z vzdr0evanjem, rekonstrukcijo, ipd. Tudi dejstvo, da so se zaradi mo0nosti gradnje na predmetnih obmo jih pla evale dolo ene dajatve, kot je NUSZ, se ne pomeni, da je bila s tem ta mo0nost za vedno pridobljena. Z njeno izgubo bo namre , v kolikor lastniki zemljiz te mo0nosti, ki je veljala v dolo enem asu, niso izkoristili in si niso zagotovili pravnomo nega dovoljenja za gradnjo oziroma na zemljiz u niso (legalno) gradili, prenehala tudi obveznost pla ila nadomestila za uporabo stavbnega zemljiz a.

BOLJŠIH KMETIJSKIH ZEMLJŦ

a, ki so najprimernejša za kmetijsko obdelavo (Zakon o kmetijskih zemljiših in (Ur. list RS, št. 66/08). Kategorizacija kmetijskih zemljiš je bila izdelana za pred osamosvojitvijo Slovenije in je takrat služila tudi kot podlaga za določitev tako imenovanih (1) najboljših in (2) drugih kmetijskih zemljiš. Razvrstitev med najboljša in druga kmetijska zemljišja je zdaj ena od osnovnih podlag, ki služijo pristojnemu Ministrstvu za kmetijstvo pri odločitvah o dovoljenih posegih na kmetijska zemljišja. Lastniki zemljiš mnogokrat poskušajo opozarjati, da stanje v naravi ne ustreza opredelitvi med najboljša kmetijska zemljišja, vendar pa je za to opredelitev pristojna država. Obenaj je v osnutku OPN povzela podatke, ki jih je pridobila s strani Ministrstva za okolje in prostor (september 2008), ki so bila podlaga za izdelavo prikaza stanja prostora (PSP) in osnutka OPN. Eden izmed vhodnih podatkov je bila tudi dejanska raba prostora in kategorizacija kmetijskih zemljiš na podlagi Zakona o kmetijskih zemljiših (Ur. list RS, št. 55/03). Ker nova kategorizacija kmetijskih zemljiš ni v pristojnosti občine in tudi ni predmet postopka priprave OPN, smo morali pri opredelitvah upoštevat veljavne strokovne podlage in pravne rešitve tudi v primeru opredelitve najboljših kmetijskih zemljiš.

II.1.11 POSEGI NA POPLAVNO OGROŽENA OBMOČJA

Veje zvečilo pobud in pripomb občin za spremembo namenske rabe prostora je bilo lociranih na poplavno ogroženih območjih (Opozorilna karta poplav - Katastrofalna območja poplavljanja, ARSO maj 2007), kjer je gradnja možna le v skladu z Zakonom o vodah (Ur. list RS, št. 67/02, 110/02, 2/04, 41/04 in 57/08) ter Uredbo o pogojih in omejitvah za izvajanje dejavnosti in posegov v prostor na območjih, ogroženih zaradi poplav in z njimi povezane erozije celinskih voda in morja (Ur. list RS, št. 89/08). Obenaj v tem trenutku razpolaga s podatki oz. strokovnimi podlagami, ki jih je prejela s strani MOP (PSP 2008). V okviru prejetih podatkov so tudi območja ogrožena zaradi poplav. Obenaj je večkrat opozorila MOP, da se podatki ne ujemajo z dejanskim stanjem v naravi. Na poplavno ogrožena območja, ki so določena v državnih evidencah, v skladu z veljavno zakonodajo ni mogoče posegati. Če bi občina želela omogočiti spremembo namenske rabe na teh območjih, bi morala sama izdelati nove strokovne podlage za celotno povodje občine, kar pa v okviru tega postopka ni bilo mogoče izvesti. Ker občina uspešno in v najkrajšem možnem času sprejeti nov OPN, je občina iz postopka OPN izvzela velik del obstoječih stavbnih zemljiš, ki posegajo na območja, ki so ogrožena zaradi poplav na podlagi obstoječih strokovnih podlag, ter z novimi stavbnimi zemljišji na njih ne posega.

II.1.12 OPREDELITEV VODOVARSTVENIH OBMOČIJ

Nekaj stavbnih zemljiš je bilo izločeno tudi zaradi omejitev vodovarstvenih območij. Vodovarstvena območja se ne določajo z občinskimi prostorskimi načrti, pravni rešitve na vodovarstvenih območjih se v OPN zgolj povzema na podlagi uradnih evidenc v prikazu stanja prostora. Viri pitne vode so v občini zavarovani z Odlokom o varstvu virov pitne vode na območju Obine Lozka dolina (Uradno glasilo občine Lozka dolina, št. 8, 30. oktober 2001).

Zavarovani so naslednji vodni viri:

- zajetji z vrtinama VO-1 in VO-2 (Obrh),
- zajetje za Vrh,
- zajetje z vrtino VBP-1 za Babno Polje (v Odloku o VVO sicer ni navedeno kot zavarovano),
- zajetje z vrtino VBP-2 za Babno Polje,
- zajetje z vrtino VBP-3/97 za Babno Polje,
- zajetje z vrtinama B-1/95 in B-2/96 za Babno Polico ter
- zajetje z vrtino K-2/97 in K-3/00 za vodovod Lozka dolina.

sovi. Najboljši varstveni pas (zona 1) je območje z najstrožjim okolico objekta za oskrbo s pitno vodo, kjer je možna ena objekta ali okolišča pitne vode. Po pojavu onesnaženja ni tveganja za preprečitev vstopa nevarnih snovi v vodovodni sistem.

Najboljši varstveni pas je po podatkih ARSO določen za vse vodne vire, razen za K-3/00. Po strokovnih podlagah (Zajetje pitne vode z vrtino K-3/00 v Kozarizki in Strokovne podlage za zavarovanje zajetij pitne vode z vrtinama K-2/97 in K3/00) naj bi tako kot K-2/97 tudi K-3/00 imel 3-metrski najboljši varstveni pas.

Območje varstveni pas (zona 2) je območje s strogim režimom varovanja in obsega prostor, kjer obstaja možnost hitrega onesnaženja vodnega vira. To pomeni, da po pojavu onesnaženja skorajda ni tveganja za preprečitev vstopa vodi nevarne snovi v omrežje.

Območje varstveni pasovi so po podatkih ARSO določeni za naslednje vodne vire:

- K-2/97 in K-3/00 v velikosti 246464 m²,
- B-1/95 in B-2/96 v velikosti 206038 m²,
- VBP-3/97 v velikosti 11696 m²,
- VO-1 in VO-2 v velikosti 18474305 m²,
- VBP-1 in VBP-2 v velikosti 203697 m² ter
- Vrh v velikosti 1797 m².

Širši varstveni pas (zona 3) je območje z blagim režimom varovanja in zajema celotno napajalno območje vodonosnika, iz katerega se podzemna voda pretaka v smeri zajetja, in območje, od koder se lahko onesnažene površinske vode iztekajo na napajalno območje vodonosnika ali pa se podzemna voda sosednjega vodonosnika drenira na napajalno območje obravnavanega vodonosnika.

Širši varstveni pasovi so po podatkih ARSO določeni za naslednje vodne vire:

- K-2/97 in K-3/00 v velikosti 766153 m²,
- B-1/95 in B-2/96 v velikosti 1041909 m²,
- VO-1 in VO-2 v velikosti 8015970 m²,
- VBP-3/97 v velikosti 827455 m² ter
- Vrh v velikosti 25456 m².

Ostali del območja v veliki meri sega v vplivno območje zajetja Malni v občini Postojna.

Januarja 2008 so bile narejene Strokovne podlage za pripravo Uredbe o vodovarstvenem območju za vodni vir » regionalna vrtina VBP-3/97« na Babnem Polju. V okviru strokovnih podlag so bili na novo določeni varstveni pasovi. Najboljši in območje pas sta povečana (najboljši varstveni pas meri 25659 m², območje pa 93709 m²), širši varstveni pas pa je zmanjšan (333283 m²).

II.1.13 NELEGALNE GRADNJE

V skladu z Zakonom o graditvi objektov -ZGO-1-UPB1 (Ur. list RS, št. 102/04) je nedovoljena gradnja nelegalna gradnja, neskladna gradnja, nevarna gradnja in nelegalni kop. Nelegalna gradnja pomeni, da se gradnja ozirom dela, za katera je predpisano gradbeno dovoljenje, izvajajo oziroma so izvedena brez veljavnega gradbenega dovoljenja, kakor tudi da se objekt, za katerega je bila z gradbenim dovoljenjem dovoljena nadomestna gradnja, v predpisanem roku ni odstranil. Neskladna gradnja pomeni, da je za gradnjo oziroma dela, za katera je predpisano gradbeno dovoljenje, takšno dovoljenje sicer izdano, vendar se takzna gradnja oziroma dela izvajajo oziroma so izvedena v nasprotju s pogoji, določenimi z gradbenim dovoljenjem, kakor tudi da se objekt, za katerega je bilo sicer izdano gradbeno dovoljenje, uporablja v nasprotju s pogoji, določenimi z njim. Nevarna gradnja

rajeni objekt ograeno premoenje, zdravje in ovljenje ljudi, okolico.

V skladu z 152. lenom Zakona o graditvi objektov -ZGO-1-UPB1 (Ur. list RS, zt. 102/04) se v primeru nelegalne gradnje pristojni gradbeni inzpektor odredi, da se gradnja takoj ustavi ter da se o zgrajeni objekt ali del objekta v dolo enem roku na strozke inzpekcijskega zavezanca odstrani, vzpostavi prejnje stanje ali druga e sanira objekt, del objekta oziroma zemljiz e, e vzpostavitev prejnje stanje ni moona. V zakonu so opredeljeni tudi denarne kazni za prekrzke v zvezi z nelegalnimi gradnjami.

V Zakonu o graditvi objektov -ZGO-1-UPB1 (Ur. list RS, zt. 102/04) je dolo eno tudi, da se v primeru nelegalne gradnje pla evanje nadomestilaza uporabo zazidanega stavbnega zemljiz a ne vpliva nanjeno legalizacijo oziroma na izdajo in izvrzitev inzpekcijskega ukrepa po dolo bah tega zakona. Obveznost pla evanja nadomestila za uporabo zazidanega stavbnega zemljiz a preneha, ko se stavba oziroma del stavbe, ki je bil zgrajen brez gradbenega dovoljenja, odstrani in vzpostavi prejnje stanje in ko investitor oziroma lastnik zemljiz a, na katerem je stala takzna stavba oziroma del stavbe, to dejstvo sporo i ob ini, hkrati pa se uvede obveznost pla evanja nadomestila za uporabo nezazidanega stavbnega zemljiz a, e leoi takzno zemljiz e na obmo ju, za katerega je ob ina dolo ila, da se na njem pla uje takzno nadomestilo. e pa se za stavbo oziroma del stavbe, ki je bil zgrajen brez gradbenega dovoljenja, pridobi gradbeno dovoljenje oziroma se takzna gradnja legalizira, se takzna gradnja ne zteje zanovo gradnjo in se zato s pla evanjem nadomestila za uporabo zazidanega stavbnega zemljiz a nadaljuje.

V ostali zakonodaji pojma nelegalna gradnja kot takega ni opredeljeno, saj o sam pojem pomeni, da se je taka gradnja zgodila v nasprotju z zakonodajo. Posebnih dolo il za moonost legalizacije posamezne gradnje v zakonodaji ni. Legalizacija objekta je moona z enakimi merili kot je moona novogradnja. Osnova vsega je zemljizka parcela, ki je v prostorskem aktom ob ine namenjena gradnji objektov - stavbno zemljiz e in da je le ta opremljena, saj je v skladu z 72. lenom ZPNa rt (Ur. list RS, zt. 33/07) gradnja objektov in omreOij, razen gospodarske javne infrastrukture, dovoljena na opremljenih stavbnih zemljiz ih. Stavbno zemljiz e v posamezni enoti urejanja prostora se zteje za opremljeno, e je v tej enoti urejanja zgrajena in predana v upravljanje komunalna oprema ter objekti in omreOja druge gospodarske javne infrastrukture, ki so dolo eni v prostorskem aktu ob ine, ali e je v prostorskem aktu ob ine predvidena komunalna oprema ter objekti in omreOja druge gospodarske javne infrastrukture vklju ene v ob inski na rt razvojnih programov v okviru ob inskega prora una za teko e ali naslednje leto.

Postopek legalizacije v veljavnih prostorskih in gradbenih predpisih ni ve posebej opredeljen, oziroma ta postopek ni ni druga en od postopka za pridobitev gradbenega dovoljenja. Investitor nelegalne gradnje mora pridobiti projekt za pridobitev gradbenega dovoljenja (PGD), izdelan v skladu s Pravilnikom o projektni in tehni ni dokumentaciji s posebnostmi, ki jih Pravilnik predvideva za o obstoje e gradnje.

Ker pa tudi sicer za predvideno (nameravano) gradnjo ni mogo e izdati gradbenega dovoljenja, e takzna gradnja ne bi bila v skladu s konkretnim izvedbenim prostorskim aktom, s katerim se ureja obmo je, na katerem leoi zemljiz e z nameravano gradnjo, to pomeni, da tudi za o zgrajeno rno gradnjo ni mogo e pridobiti takznega dovoljenja in jo s tem legalizirati, e je zgrajena druga e, kot je to dolo eno z izvedbenim prostorskim aktom. Ker pa se vsak rno graditelj po zakonu zteje za uzurpatorja prostora pa mora vsak takzen investitor, za razliko od investitorja, ki pred za etkom gradnje pridobi gradbeno dovoljenje, pla ati ze druge prispevke in kazni, ki jih dolo a zakon. Dokler jih ne pla a, se mu ne more izdati gradbeno dovoljenje, kar pomeni, da je vse do takrat, ko bi pridobil takzno dovoljenje, ze vedno rno graditelj. Med drugim mora investitor oziroma lastnik nedovoljene gradnje, e tega ni mogo e ugotoviti pa lastnik zemljiz a, na katerem je takzna gradnja oziroma objekt v skladu s 157. lenom ZGO-1 pla ati nadomestilo za degradacijo in uzurpacijo prostora, ki ga po uradni dolonosti odmeri upravni organ, pristojen za gradbene zadeve in sicer na podlagi vladne

urpacijo prostora. Takšno nadomestilo se mora plačati pred
ogledom in izdati, seveda pa tudi v primeru, če ga ni mogoče
ukrepa, to je odstranitev nedovoljenega objekta oziroma

rne gradnje.

Če je objekt zgrajen brez gradbenega dovoljenja, to pomeni, da je takšen objekt nelegalna (r)na gradnja in zato lahko zoper investitorja oziroma lastnika takzne gradnje ukrepa pristojni gradbeni inženjerski inšpektor in sicer tako, kot to določajo inženjerske določbe ZGO-1. S 152. členom ZGO-1 je (na primer) določeno, da v primeru nelegalne gradnje pristojni gradbeni inženjerski inšpektor odredi, da se gradnja takoj ustavi, če se objekt že gradi, oziroma da se če zgrajeni objekt v določenem roku na stroške inženjerskega zavezanca odstrani, vzpostavi prejšnje stanje ali drugače sanira zemljišče, če vzpostavitev v prejšnje stanje ni možna. To pomeni, da je možno pridobiti gradbeno dovoljenje za legalizacijo samo, če je investitor oziroma lastnik rne gradnje »hitrejši« od inženjerskega. Edina izjema od tega pravila se zatejejo objekti, ki so bili zgrajeni brez dovoljenja pred 31.12.1967, vendar samo, če so v uporabi in se jim od tega datuma namembnost ni spremenila. Tako to določajo določbe prvega odstavka 197. člena ZGO-1.

Prekomerno odlaganje investitorja oziroma lastnika nedovoljene (r)ne gradnje z vložitvijo zahteve za izdajo gradbenega dovoljenja zanj skrajno negativne posledice, če njegovo nelegalno gradnjo odkrije pristojni gradbeni inženjerski inšpektor prej, preden bi bila njegova zahteva za »legalizacijo« pri pristojnem upravnem organu vložena. Gradbeni inženjerski inšpektor namreč lahko za katerokoli nedovoljeno gradnjo, torej tudi objekt, ki je če bil zgrajen pred leti, izda odločbo o odstranitvi in vzpostavitvi v prejšnje stanje, torej stanje, v katerem je bilo zemljišče, preden se je začelo z gradnjo.

To pomeni, da ne samo tisti »r)no graditelj«, ki se je v predpisanem roku leta 1993 sicer »prijavil«, nato pa ni vložil zahteve za izdajo prej navedenih dovoljenj ali pa je če začetni postopek po lastni volji prekinil, ampak prav vsak »r)no graditelj«, bo slej ko prej prizel pod drobnogled inženjerskega postopka, in če če zaradi drugega ne, bo zaradi posledice njegovega ukrepa, to je vpisa t.i. »plombe« njegove rne gradnje v zemljiško knjigo, kot to sedaj določa 159. člen ZGO-1, prej pa je to določal 76. člen ZUN, poskrbel za pridobitev predpisanega dovoljenja. Z ravnokar navedenimi določbami je oziroma je bilo določeno, da so v zvezi s »r)nimi gradnjami« prepovedana priključevanja na komunalne objekte in naprave, dodelitve hitne ztevilke, njihova uporaba oziroma opravljanje gospodarskih, stanovanjsko najemnih ali drugih dejavnosti v njih, promet s »r)nimi« gradnjami in zemljišči, na katerih so, torej tudi prodaja, ter sklenitve kreditnih, najemnih, zavarovalnih, zakupnih, delovrznih in drugih pravnih poslov med Oivimi. Izbris takzanih plomb (zaznamb) iz zemljiške knjige pa je mogoče le, ko investitor oziroma lastnik prej »r)ne« gradnje predlogu za izbris priloži dokazilo, da ima za svoj objekt predpisano gradbeno dovoljenje. Izbris plombe pa se seveda lahko opravi tudi na predlog pristojnega inženjerskega inšpektorja, ko le-ta ugotovi, da je bil objekt »legaliziran« oziroma da je njegov lastnik oziroma investitor poskrbel za vsa predpisana dovoljenja, ali pa da je bilo vzpostavljeno prejšnje stanje, torej da je bila rna gradnja odstranjena in vzpostavljeno prejšnje stanje, kot je bilo na zemljišču, preden se je na njem začelo graditi.

Investitorji oziroma lastniki »r)ni« gradenj, ki so se v letu 1993 »prijavili«, so torej le izkoristili možnost, ki so jim jo ponudile prehodne določbe 11. do 16. člena prej navedenega »r)no graditeljskega« zakona, to je, na kratko povedano, da so pridobili s tem, ko so vložili zahtevo za odlog prisilne izvrzbe in vplačali ali predpisani depozit, ne glede na to, ali je bil zoper njih inženjerski postopek če uveden in ukrep izrečen ali ne, garancijo Republike Slovenije, da se bodo za njihove gradnje, do z zakonom določenega roka pripravili in sprejeli posebni prostorski izvedbeni akti, to je t.i. sanacijski PUP-i. Takšno varovanje pa se je v začetku leta 2005 tudi za njih izteklo. Tako je namreč določeno z 201. členom ZGO-1.

Da pa bili takzani samoprijavljeni investitorji r)ni gradenj, ki so bili do začetka tega leta še varni pred inženjerskimi ukrepi, pravočasno obveščeni, kaj se jim bližja, saj morda vsega tega niso vedeli zaradi nepoznavanja predpisov, je Ministrstvo za okolje in prostor z okroglo z dne 16.11.2004 zaprosilo vse

...bila posredovana tudi sredstvom javnega obvezanja, da o...
...poudarjeno, da se vse lastnike rnih gradenj obvezna, naj...
...njih zahteve za izdajo gradbenega dovoljenja, ker se glede...
...na dolo be 201. lena ZGO-1 tistim investitorjem oziroma lastnikom nedovoljenih (rnih) gradenj, ki so...
...leta 1993 vložili zahtevo za odlog prisilne izvrzbe in vpla ali depozit, izteka rok za vložitev zahtev za...
...izdajo dovoljenja za legalizacijo njihovih gradenj in ker bodo po preteku navedenega roka inzpektorji...
...lahko za eli ali nadaljevali postopek izvrzbe tudi za objekte, za katere je bil vpla an depozit.

Nelegalne gradnje, ki jih je bilo mogo e obravnavati kot sanacijo s priklju itvijo naseljem ali razprzeni...
...poselitvi smo tako tudi obravnavali in za te objekte opredelili stavbna zemljiz a. e bodo te...
...spremembe namenske rabe pridobljena vsa pozitivna mnenja nosilcev urejanja prostora, potem bo s...
...tem vzpostavljena pravna podlaga za pridobivanje gradbenih dovoljenj za te objekte.

V okviru veljavnih predpisov pa predstavljajo prakti no nerezljiv problem zgrajeni objekti razprzene...
...gradnje izven obmo ij stavbnih zemljiz (podrobneje obrazloeno v poglavju razprzena gradnja). Za...
...objekte razprzene gradnje je namre v skladu s 15. lenom Pravilnika o vsebini, obliki in na inu...
...priprave ob inskega prostorskega na rta ter pogojih za dolo itev obmo ij sanacij razprzene gradnje in...
...obmo ij za razvoj in ziranje naselij (Ur. list RS, zt. 99/07) dolo eno, da se razprzena gradnja opredeli...
...izven obmo ij stavbnih zemljiz . Tako za objekte nelegalnih gradenj, ki v skladu z ZPNa rt...
...predstavljajo objekte razprzene gradnje ustrezne pravne podlage za legalizacijo, ki bi bila skladna z...
...zakonom, ni mogo e vzpostaviti.