

Univerza  
v Ljubljani  
Fakulteta  
*za gradbeništvo  
in geodezijo*

*Janova 2  
1000 Ljubljana, Slovenija  
telefon (01) 47 68 500  
faks (01) 42 50 681  
fgg@fgg.uni-lj.si*



Univerzitetni program Geodezija,  
smer Prostorska informatika

Kandidat:

**Stojan-Tadej Smerkolj**

# **Komunalno opremljeno zemljišče kot predpogoj za izdajo dovoljenj za gradnjo objektov**

**Diplomska naloga št.: 663**

**Mentor:**

izr. prof. dr. Albin Rakar

Ljubljana, 22. 12. 2005



## **IZJAVA O AVTORSTVU**

Podpisani **STOJAN TADEJ SMERKOLJ** izjavljam, da sem avtor diplomske naloge z naslovom: "**KOMUNALNO OPREMLJENO ZEMLJIŠČE KOT PREDPOGOJ ZA IZDAJO DOVOLJENJ ZA GRADNJO OBJEKTOV**".

Izjavljam, da se odpovedujem vsem materialnim pravicam iz dela za potrebe elektronske separatoteke FGG.

Ljubljana, 06. 12. 2005

## **BIBLIOGRAFSKO–DOKUMENTACIJSKA STRAN IN IZVLEČEK**

- UDK:** 338.465:349.442:711.8(043.2)
- Avtor:** Stojan Tadej Smerkolj
- Mentor:** izr. prof. dr. Albin Rakar
- Naslov:** Komunalno opremljeno zemljišče kot predpogoj za izdajo dovoljenj  
za gradnjo objektov
- Obseg in oprema:** 80 str.
- Ključne besede:** zemljišče, komunalna infrastruktura, komunalno gospodarstvo,  
zakonodaja, občina

### **Izvleček**

Pri urejanju prostora je opremljanje zemljišč za gradnjo nujna in naložbeno zelo zahtevna aktivnost, s katero se zgodi prehod med nepozidanim in pozidanim zemljiščem. Opremljanje zemljišč za gradnjo razumemo kot zagotavljanje tiste infrastrukture, ki je potrebna, da bodo načrtovane prostorske ureditve služile svojemu namenu. Zbrana in analizirana je zakonodaja na področju urejanja zemljišč za gradnjo med letoma 1931 in 2005 na območju Slovenije. V tem obdobju se je ta zelo pogosto spreminjala, z njo pa tudi strokovna terminologija. Posebej sta analizirana Zakon o stavbnih zemljiščih iz leta 1984 in njegovo kasnejše Navodilo ter 4. del veljavnega Zakona o urejanju okolja: Opremljanje zemljišč za gradnjo. Podani sta vsebini zagotavljanja opremljanja zemljišč z infrastrukturo po Zakonu o stavbnih zemljiščih iz leta 1984 in po Zakonu o stavbnih zemljiščih iz leta 1997. Z Zakonom o urejanju prostora iz leta 2002 in kasnejšimi popravki postaja opremljanje zemljišč za gradnjo integralni del urejanja prostora, kar pomeni močnejše vplive, povezane s prostorskim načrtovanjem in to predvsem v smeri racionalnega prostorskega razvoja. Pravnoformalno je od leta 1977 naprej komunalno opremljeno zemljišče predpogoj za izdajo dovoljenj za gradnjo.

## **BIBLIOGRAPHIC–DOCUMENTALISTIC INFORMATION**

**UDK:** 338.465:349.442:711.8(043.2)  
**Author:** Stojan Tadej Smerkolj  
**Supervisor:** izr. prof. dr. Albin Rakar  
**Title:** Developed land as a precondition for issue of approval for construction  
**Notes:** 80 p.  
**Key words:** land, developed infrastructure, public utility sector, legislation, community

### **Abstract**

When settling up spatial development for a construction, development of building land is a very demanding activity, one that enables the transition from un-built up areas to built-up areas. Spatial development for construction is read as assurance (provision) for such infrastructure, which is required to ensure that the designed spatial development will serve its purpose. Legislation on settling up spatial development for construction in areas in Slovenia dating from 1931 to 2005 has been collected and analyzed. Many changes have occurred in these areas and in their respective terminologies. Especially the law on building up the land from the year 1984, its later instruction and the 4th part of the currently valid law on settling up environment: Spatial development for construction has been analyzed. Contents for getting assurance for spatial development with infrastructure according to the law of Building areas from 1984 and by the Law Building areas from 1997 are extended. With the law on settling up a spatial from 2002 and its subsequent corrections, spatial development for construction is becoming an integral part of settling up the spatial, also gaining influence on spatial planning, above all in rational spatial development. Legally formal, from 1977 on, developed land has been a precondition for issue of approval for construction.

## **ZAHVALA**

Za strokovno pomoč in nasvete pri izdelavi diplomske naloge se zahvaljujem mentorju izr.  
prof. dr. Albinu Rakarju.

## KAZALO VSEBINE

<b>1</b>	<b>UVOD</b>	<b>1</b>
<b>2</b>	<b>CILJ IN NAMEN DELA</b>	<b>3</b>
<b>3</b>	<b>PRISTOP IN METODA DELA</b>	<b>4</b>
<b>4</b>	<b>ZEMLJIŠČE</b>	<b>5</b>
4.1	Upravljanje z zemljišči	6
4.2	Pomen in vloga zemljišča v procesu urbanizacije	6
4.3	Pojem zemljišča določenega s prostorskimi plani, pozidavo in lego	8
4.4	Pregled nazivov za dovoljenje za graditev v obdobju od 1931 do 2003	11
<b>5</b>	<b>PREGLED SPREJETE ZAKONODAJE NA PODROČJU UREJANJA IN OPREMLJANJA ZEMLJIŠČ OD 1931 LETA DO 1.1. 2005</b>	<b>12</b>
5.1	Obdobje kraljevine	12
5.1.1	Ugotovitve	14
5.2	Obdobje od 1945 do 1953	15
5.2.1	Ugotovitve	18
5.3	Obdobje od 1953 do 1973	18
5.3.1	Ugotovitve	30
5.4	Obdobje od 1973 do 1984	32
5.4.1	Ugotovitve	35
5.5	Obdobje od 1984 do 1990	37
5.5.1	Ugotovitve	40
5.6	Obdobje od 1990 do 2002	41
5.6.1	Ugotovitve	44
5.7	Obdobje po letu 2003	45
5.7.1	Veljavni zakon o urejanju okolja, 4. del: Opremljanje zemljišč za gradnjo	48
5.7.2	Ugotovitev: bistvena sprememba pojma zemljišča	51
5.7.3	Ugotovljeno stanje in spremembe med prejšnjo in novo ureditvijo komunalnega opremljanja zemljišč za gradnjo	51
5.7.3.1	Obseg lokalne komunalne infrastrukture	51

5.7.3.2	Zagotavljanje opremljanja zemljišč z infrastrukturo	54
5.7.3.3	Obveznosti občine ter načini opremljanja zemljišč za gradnjo	55
5.7.3.4	Vloga programa opremljanja kot zbirnega dokumenta	56
	Plačilo komunalnega prispevka: razmerje med občino in zavezancem	58
5.7.3.6	Gradbeno dovoljenje ni možno izdati brez plačila komunalnega prispevka	59
5.7.4	Primeri zagotavljanja opremljanja zemljišč z infrastrukturo po Zakonu o stavbnih zemljiščih iz leta 1984 (ZSZ, UL SRS, št. 18/84) in Zakonu o stavbnih zemljiščih iz leta 1997 (ZSZ, UL RS, št. 44/97)	60
5.7.4.1	Vsebina Investicijskega programa urejanja stavbnih zemljišč v območju urejanja BP 6/3 Opekarna Črnuče in Primerjava z Navodilom o enotni metodologiji za pripravo investicijskega programa urejanja stavbnih zemljišč (UL SRS, št 33/85)	60
5.7.4.2	Vsebina Programa opremljanja stavbnih zemljišč za del območja urejanja ŠS 6/8 Zgornje Vižmarje in primerjava z Navodilom o vsebini programa opremljanja stavbnih zemljišč (UL RS, št. 4-163/99)	67
5.7.4.3	Bistvene ugotovitve	74
6	ZAKLJUČEK	78
	VIRI IN LITERATURA	81



## 1 UVOD

Zemlja je izhodišče človekovega bivanja. Daje nam hrano za preživetje, zavetišča, kjer prebivamo in je velik prostor za delo in rekreacijo. Je še veliko več kot to, kajti brez nje sploh ne bi obstajali. Naš obstoj in razvoj je odvisen od Zemlje. Če vzamemo, da Zemlja obstaja že več milijonov let in prehaja v uporabo iz generacije v generacijo že nekaj desetisoč let, nam ni dovoljeno, da jo v nekaj desetletjih uničimo. Ker je Zemlja prostor, kjer bivamo, je večina dežel že zgodaj spoznala vrednost zemljišč.

Zaradi absolutne omejenosti zemljišč njihova relativna omejenost stalno narašča. Na to vplivata nenehno naraščanje potreb na eni in nezmožnost reprodukcije in imobilnost zemljišč na drugi strani. Tako se po vsem svetu pojavlja potreba po boljšem upravljanju z zemljišči. In to ne samo zaradi vedno bolj omejenega izkoriščanja zemljišč, ki so posledica rasti prebivalstva, temveč tudi zaradi ekonomskih koristi. Precej hitro lahko najdemo primere slabega upravljanja z zemljišči, ki so posledica njihovega nesmotrnega izkoriščanja, kar posledično pripelje tudi do nižje cene zemljišč, počasnejšega razvoja in do slabše kvalitete življenja.

Ta se kažejo v ruralnem okolju kot zmanjšana produktivnost kmetijskih zemljišč in gozdov ter drugih poškodbah okolja. Zaradi slabe prakse, pomanjkanja razvojnih strategij, znanja ali zgrešenih investicij so tudi v urbanem okolju vidne posledice slabega investiranja v prostor; slaba ali draga opremljenost z infrastrukturo, neestetsko in nekontrolirano širjenje pozidave, neracionalna poraba prostora idr.

Pri urejanju prostora je zatorej opremljanje zemljišč za gradnjo nujna in naložbeno zelo zahtevna aktivnost, s katero se zgodi prehod med nepozidanim in pozidanim zemljiščem. Opremljanje zemljišč za gradnjo razumemo kot zagotavljanje tiste infrastrukture, ki je potrebna, da bodo načrtovane prostorske ureditve dejansko lahko služile svojemu namenu.

Zakonodajalec v skrbi za ustrezno urejenost posameznih področij vseskozi vzpostavlja določene mehanizme normativnega urejanja s sprejemanjem materialnih predpisov, kjer so določene norme obnašanja, zapovedi, prepovedi, načini določenih ureditev ter tudi sankcije za

njihovo nespoštovanje. Zatorej vzpostavi sistem, s katerim regulira odločitve posameznikov, oziroma sistem, ki omogoča pridobivanja določenih pravic le po poprejšnjem dovoljenju organa oblasti. Eno izmed takih dovoljenj je tudi dovoljenje za graditev – gradbeno dovoljenje. V najširšem smislu država z njim regulira na eni strani urbanistično umestitev v prostor, na drugi strani pa zagotavljanje tehničnih rešitev.

## 2 CILJ IN NAMEN DELA

Namen diplomskega dela je zbrati in preučiti zakonodajo na področju urejanja zemljišč za gradnjo objektov na območju Slovenije med letoma 1931 in 2005. V tem obdobju se je zelo pogosto spreminjala zakonodaja in z njo tudi strokovna terminologija. Posebej se bomo poglobili v obravnavo komunalnega opremljanja zemljišč za gradnjo, kar je v nekem obdobju predstavljalo predpogoj za izdajanje dovoljenj za gradnjo.

Ker je država želela zagotoviti verodostojnost ter zaščito človekovih pravic in temeljnih svoboščin, je v različnih obdobjih sprejemala različne zakone in zakonsko predpisane postopke. Ti so bili odraz tedanjega političnega stanja in civilizacijskega napredka družbe. Da bi se seznanili z bistvenimi spremembami, smo morali analizirati v posameznih obdobjih politični trend, temeljne zakone in podzakonske akte.

Za cilj sem si zadal zbrati zakonodajo in sklepne ugotovitve po obdobjih, njihovo medsebojno primerjavo in njihovo primerjavo z današnjo zakonodajo. Podrobno sem tudi analiziral zadnjo veljavno zakonodajo – Zakon o urejanju prostora (ZUreP-1) in njen vpliv glede opremljanja zemljišč za gradnjo v občini. Zbral sem tudi različne nazive dovoljenj za gradnjo, ki so se skozi obdobja spreminjali. Cilj je bil tudi zbrati in primerjati dve obliki zagotavljanja opremljanja zemljišč s komunalno infrastrukturo, in sicer po Zakonu o stavbnih zemljiščih iz leta 1984 (ZSZ, UL SRS, št. 18/84) in Zakonu o stavbnih zemljiščih iz leta 1997 (ZSZ, UL RS, št. 44/97) in ravnanje občin pri tem.

Cilj naloge ni bil ugotavljanje pogojev za izdajo gradbenega dovoljenja v povezavi s pogoji za začetek gradnje na območju Republike Slovenije, pa tudi ne obravnava lastninskih in drugih stvarnih pravic na nepremičninah, ki skupaj z mojo nalogo tvorijo celoto.

### 3 PRISTOP IN METODA DELA

Naloga je zasnovana tako, da je v uvodu očrtana širina problema, nato je določen cilj naloge ter seveda metoda, kako ga doseči. Pri njej izhajamo iz konkretnega pojma zemljišča, spoznamo upravljanje z zemljišči, namen in vlogo zemljišč, kot je določeno s prostorskimi načrti, pozidavo in lego ter druge pojme in terminologijo. Sledi kratek pregled nazivov dovoljenj za graditev po posameznih obdobjih, in analiza zakonov, ki se tičejo opremljanja zemljišč za gradnjo, dokumentiranje sprememb zakonov in podzakonskih aktov ter kratka analiza političnih sprememb. Potrebno je bilo pridobiti podatke o ustavnih ureditvah in zakonskih normativih, ki so veljali v različnih obdobjih. Te podatke sem večinoma našel v Uradnih listih Republike Slovenije in povojne Jugoslavije ter iz knjižnega gradiva in svetovnega spleta. Metoda dela je temeljila na analizi večih dejavnikov, najbolj pa na zakonskih in podzakonskih predpisih, odkoder izhaja tudi naslov diplomske naloge Komunalno opremljeno zemljišče kot predpogoj za izdajo gradbenega dovoljenja. Najprej sem smiselno razdelil spremembe zakonov in predpisov po posameznih obdobjih ter nato ugotavljal bistvene značilnosti za posamezna obdobja in spremembe glede na dotedanje rešitve.

Izbrana so bila naslednja obdobja: od leta 1931 do leta 1945, od leta 1945 do leta 1953, od leta 1953 do leta 1973, od leta 1973 do leta 1984, od leta 1984 do leta 1990, od leta 1990 do leta 2002 in obdobje po 1. 1. 2003.

Sledijo sklepne ugotovitve za vsako obdobje. Posebej sem se osredotočil na veljavni Zakon o urejanju okolja (ZUreP-1), četrti del: Opremljanje zemljišč za gradnjo in ugotavljal njegovo vpetost v širše zakonodajno področje. Bolj natančno sem opredelil tudi vlogo občine pri opremljanju zemljišč za gradnjo. Zbral sem različne nazive dovoljenj za gradnjo, kot so se spreminjali skozi obdobja. Primerjal sem zagotavljanje opremljanja zemljišč za gradnjo s komunalno infrastrukturo po Zakonu o stavbnih zemljiščih iz leta 1984 (ZSZ, UL SRS, št. 18/84) in Zakonu o stavbnih zemljiščih iz leta 1997 (ZSZ, UL RS, št. 44/97) in ravnanje občin pri tem.

V zaključku sem povzel sklepne ugotovitve in prikazal vire ter literaturo.

## 4 ZEMLJIŠČE

Zemljišče je definirano kot površina na Zemlji z različnimi lastnostmi na površini in pod njo. Njegova uporaba se je od začetkov do danes zaradi stalnega razvoja zelo spremenila. Kako bo z zemljišči v prihodnje, je težko predvideti, ker je sam razvoj odvisen od bodočih pravnih in institucionalnih vidikov. Najpomembnejši dejavniki razvoja so lastnina oziroma lastninska pravica nad zemljišči in drugi skupni interesi, zato zemljišče ne sme biti izolirana fizična enota, ampak povezana s skupnostjo, s pravili in z institucijami.

Informacije o zemljiščih so osnovni predmet za izvajanje odločitev tako v privatnem kot družbenem sektorju, povezane so z vlaganji v zemljišča in pomenijo nadaljnji razvoj in ustrezno upravljanje z njimi. Ker smo tesno povezani z določanjem informacij o zemljiščih in njihovi nadaljnji analizi, je vrednost informacij in njihova povezava z odločitvenimi procesi neposredno povezana s kvaliteto informacij. Kvaliteta informacij je odvisna od tako imenovanih upravljalcev z zemljiškimi informacijami. Vsak upravljalec na svoj način zbira in ureja informacije glede na potrebe in natančnost, ki jo potrebuje pri delu. Upravljalce oziroma zbiralce informacij lahko na grobo kar hitro določimo. To so: geografi, geodeti, gozdarji, kmetje in rudarji. Označimo jih lahko kot tradicionalno vodilne skupine, ki se ukvarjajo z zbiranjem in ažuriranjem zemljiških informacij. Pri vodenju informacij posredno naletimo še na systemske inženirje, računalničarje, planerje, pravnike, cenilce, sociologe in druge posameznike, ki pri posameznih panogah določajo strategijo in politiko izkoriščanja zemljišč. Geodeti imamo posebno dolžnost upravljanja in moderniziranja katastrskih in topografskih informacij v prostoru. To ne pomeni samo sistematično zbiranje zemljiških ali topografskih podatkov, ampak povezavo z zakonodajo in s tem uveljavljanje posameznih stvarnih pravic na zemljiščih, kar je pomembno za javno administracijo, planiranje in razvoj, upravljanje in prenos pravic nad zemljišči. Posebej pomembno je zbiranje podatkov v deželah, kjer je rast prebivalstva zelo velika, saj tam obstaja velik pritisk na urbana območja, kar posledično potegne za seboj nenadzorovano rast urbanih središč.

Slovenija mora biti kot majhna država še posebej pozorna na upravljanje z zemljišči, saj se zgrešene odločitve ali zastavljeni cilji v prostoru lahko toliko hitreje negativno odrazijo.

#### 4.1 Upravljanje z zemljišči

Upravljanje z zemljišči je proces, s katerim dosežemo da zemljišča kot vir kar najbolj izkoristimo. Zemljišče kot pojem razume vsak posameznik nekoliko drugače, pač glede na panogo, s katero se kdo ukvarja. Za geografe je to pokrajina kot produkt geoloških in geomorfoloških procesov. Za ekonomiste je zemljišče vir kapitala za izkoriščanje in zvišanje ekonomske produkcije in razvoja. Za pravnike je zemljišče prostor, ki se razteza od centra Zemlje do zraka in na katerem se križajo različne pravice. Vendar nas večina razume zemljišče kot del zemeljskega površja, ob katerem obstaja mnogo interesov in pravic, ki se med seboj križajo, so tesno povezane in med sabo odvisne. V prostoru se med seboj prepletajo različna zakonodaja in različne pravice; na primer vlaganja v zemljišča (stavbna zemljišča, komasacije, melioracije), uporaba zemljišča (kmetijska zemljišča, gozd), zrak nad zemljo (letalski promet), izkoriščanje rudnin, mineralov in vodnih virov, vode (ribištvo, obrežje, promet ...). Posamezne vire, ki so povezani z zemljišči, je torej potrebno upravljati zelo preudarno in previdno.

#### 4.2 Pomen in vloga zemljišča v procesu urbanizacije

Pri opredeljevanju pomena in vloge zemljišča v procesu urbanizacije je potrebno upoštevati nekatere njegove temeljne značilnosti<sup>1</sup>:

1. Zemljišče je stalnica, ki postaja v celotnem družbenem razvoju vse bolj pomembna.
2. Zemljišče je imobilna dobrina, torej je neprestavljiva in je osnova vsake prostorske strukture.
3. Zemljišča ni mogoče reproducirati. V omejeni meri ga je mogoče le spreminjati, izboljševati oziroma, žal, tudi poslabšati.

---

<sup>1</sup> Rakar, Albin, Komunalno gospodarstvo, Učbenik, Ljubljana, 1994, str 108.

Zaradi vsega naštetega ugotavljamo, da je **zemljišče ekonomska dobrina** in moramo torej z njim **gospodariti**. Pri tem moramo upoštevati naslednja dejstva<sup>2</sup>:

1. Človekove potrebe po zemlji lahko smiselno razdelimo v dve temeljni skupini, in sicer na:
  - potrebe po zemlji, ki izvirajo iz potreb prebivalstva po hrani, in na
  - potrebe, ki jih imajo po zemlji vse ostale, nekmetijske dejavnosti, ki jim dejansko zemljišče predstavlja zgolj "locus standi"<sup>3</sup>. Potrebe po zemljiščih zaradi večanja števila prebivalstva rastejo in ker zemljišča ne moremo reproducirati, narašča z večanjem potreb tudi njegova relativna omejenost.

Večanje relativne omejenosti ima za posledico:

- večanje cen zemljišč in
  - večanje stroškov uporabe zemljišča (za kmetijske in nekmetijske namene).
2. Proces deagrarizacije je praviloma povezan s selitvijo ruralnega prebivalstva v mesta. Na ta način se mesta širijo ne samo v populacijskem, ampak tudi v prostorskem smislu. Prostorsko širjenje mest gre praviloma vedno na račun kmetijskih zemljišč, zato se le-ta zmanjšujejo.
  3. Eno od ovir pri prostorskem širjenju naselij predstavlja privatna lastnina na zemljiščih. Lastniki, zlasti stavbnih zemljišč, imajo izrazito monopolni položaj, ki ga ob odsotnosti komunalne zemljiške politike realizirajo v monopolni ceni zemlje.
  4. Zemljišča so primerna za stanovanjsko in drugo gradnjo le, če so komunalno opremljena. Ta prehod lahko imenujemo kot prehod iz "terre-matiere"<sup>4</sup> v "terre-capital"<sup>5</sup>.

---

<sup>2</sup> Rakar, Albin, Komunalno gospodarstvo., Učbenik, Ljubljana, 1994, str 109-110.

<sup>3</sup> tožbene pravice: lastninska ali vindikacijska tožba, publicijanska tožba, opustitvena tožba.

<sup>4</sup> zemljišče kot materija.

<sup>5</sup> zemljišče kot kapital.

### 4.3 Pojem zemljišča, določenega s prostorskimi plani, pozidavo in lego

Imenovanje pojma zemljišča, določenega s prostorskimi plani, pozidavo in lego, se je v zakonodajni terminologiji spreminjalo.

Gradbeni zakon iz leta 1931 določa termin **gradbeni okoliš**: za gradbeni okoliš se smatra območje, ki je z regulacijskim načrtom namenjeno za zazidavanje in naseljevanje mesta ali trga. Sestavljen je iz ožjega okoliša, ki obsega praviloma že zazidani in naseljeni del mesta ali trga, in iz širšega okoliša, ki obsega praviloma še nezazidani in nenaseljeni del. Toda ob izdelavi regulacijskega načrta se smejo določiti meje teh okolišev tudi ne glede na to, ali in koliko sta zazidana in naseljena.

O gradbenem zemljišču govori še Zakon<sup>6</sup> o nacionalizaciji najemnih zgradb in gradbenih zemljišč iz 1958. leta. Po tem zakonu se nacionalizirajo in postanejo družbena lastnina gradbena zemljišča, ki obsegajo zazidana in nezazidana zemljišča in ležijo v ožjih gradbenih okoliših mest in naselij mestnega značaja.<sup>7</sup> **Ožji gradbeni** okoliš more obsegati samo tisto območje, ki je urbanistično že zgrajeno in bo po planirani stanovanjski in komunalni graditvi v doglednem času zazidano. Ta okoliš, ki se je nacionaliziral, se je kasneje lahko po določenem postopku tudi razširil, če se je za to pokazala potreba.

Pojavlja se tudi izraz **mestno zemljišče**, ki naj bi zajemalo le ožji gradbeni okoliš. Tako govorijo o mestnem zemljišču zvezni in republiški zakoni iz 1962., 1963., 1965. in 1966. leta.<sup>8</sup> Ožji gradbeni okoliši v Sloveniji so obsegali praviloma le ožje predele mest in naselij mestnega značaja, medtem ko je bilo območje, ki je bilo opremljeno s komunalnimi napravami in objekti v teh istih naseljih znatno večje, širše. Tudi stanovanjski in drugi objekti so se v glavnem gradili zunaj ožjih gradbenih okolišev.

---

<sup>6</sup> Zakon o nacionalizaciji najemnih zgradb in gradbenih zemljišč (Uradni list FLRJ, št. 52-890/58) s popravki (Uradni list FLRJ, št 3/59, 24-428/59 in 24-409/61).

<sup>7</sup> Po odloku Izvršnega sveta (Uradni list LRS, št. 1-1/59) je bilo v LR Sloveniji določenih 130 krajev, ki se štejejo za mesta in naselja mestnega značaja.

<sup>8</sup> Splošni zakon o urejanju in uporabi mestnega zemljišča (Uradni list FLRJ, št. 12-137/62), republiški Zakon o urejanju mestnega zemljišča (Uradni list LRS, št. 8-65/63), Temeljni zakon o prispevku za uporabo mestnega zemljišča (Uradni list FLRJ, št. 10-151/65 in št. 23-353/67) ter v prečiščenem besedilu (Uradni list SFRJ, št. 51-645/67), republiški Zakon o prispevku za uporabo mestnega zemljišča (Uradni list SRS, št. 42-217/66).



Zakonu o urejanju in oddajanju stavbnega zemljišča iz leta 1966, prvič omenja termin **stavbno zemljišče**. Definira ga kot zemljišče, ki je po urbanističnem načrtu namenjeno za graditev, in kot zemljišče, za katero je pristojni urbanistični organ izdal lokacijsko dovoljenje. O ožjem gradbenem okoliju danes ni več govora.

Izraz stavbno zemljišče namesto mestno zemljišče uvaja tudi Zakon<sup>9</sup> o določanju stavbnega zemljišča v mestih in naseljih mestnega značaja iz 1968. leta<sup>10</sup>. Vendar je v zvezi z obravnavano tematiko pomembno, da gre pri navedenem zakonu za specifičen pojem stavbnega zemljišča, ki ga ne gre enačiti niti s pojmom ožjega gradbenega okolija v smislu Zakona o nacionalizaciji najemnih zgradb in gradbenih zemljišč, niti s pojmom stavbnega zemljišča, kot je opredeljen z republiškim Zakonom o urejanju in oddajanju stavbnega zemljišča iz leta 1966.

Zakon<sup>11</sup> o razpolaganju z nezazidanim stavbnim zemljiščem iz leta 1972 definira za nezazidana stavbna zemljišča tista zemljišča, ki so po urbanističnem ali zazidalnem načrtu namenjena za graditev, na njih ni zgrajen noben objekt ali je zgrajen pomožni objekt, oziroma so na njem izvršena gradbena dela, ki niso dosegla tretje faze, ter tudi tista zemljišča, ki presegajo zemljišče, namenjeno za normalno uporabo že zgrajenega objekta.

O mestnem zemljišču govori še republiški Zakon<sup>12</sup> o prispevku za uporabo mestnega zemljišča iz leta 1972. Za mestno zemljišče po tem zakonu se šteje zazidano in nezazidano zemljišče:

- ki leži v mejah območja, zajetega z urbanističnim načrtom ali zazidalnim načrtom,
- ki je komunalno opremljeno, in sicer, da so na zemljišču zgrajene dovozne poti, ki so priključene na cestno omrežje, in da je na zemljišču urejena preskrba s pitno vodo in električno energijo.

---

<sup>9</sup> Uradni list SFRJ, št. 5-51/68.

<sup>10</sup> Za podrobnejšo definicijo glej stran 22.

<sup>11</sup> Uradni list SRS, št. 27-254/72.

<sup>12</sup> Uradni list SRS, št. 7-80/72.

Zakon o upravljanju in razpolaganju s stavbnim zemljiščem iz leta 1977, pravi, da se v mestih in drugih naseljih, ki se urejajo z urbanističnimi ali zazidalnimi načrti, smejo graditi stanovanjski in drugi objekti le na stavbnem zemljišču, ki je urejeno po določbah tega zakona. Ta tudi odpravlja Zakon o prispevku za uporabo mestnega zemljišča iz 1972. leta, namesto o prispevku za uporabo mestnega zemljišča govori o nadomestilu za uporabo stavbnega zemljišča.

Leta 1984 je sprejet Zakon o stavbnih zemljiščih, ki šteje za stavbna zemljišča, zemljišča, ki so s srednjeročnim družbenim planom namenjena za graditev objektov in naprav, zemljišča, na katerih so zgrajeni objekti in naprave in zemljišča, za katera so izdana predpisana dovoljenja za graditev. Stavbna zemljišča so lahko zazidana ali nezazidana.

- **Zazidano stavbno** zemljišče je zemljišče, na katerem stoji objekt (stavbišče), in zemljišče, ki je potrebno za njegovo redno rabo (funkcionalno zemljišče), ter zemljišče, ki je urejeno kot javna površina.
- **Nezazidano stavbno** zemljišče je zemljišče, na katerem ni zgrajen noben objekt ali pa je na njem zgrajen začasni ali pomožni objekt, kakor tudi zemljišče, na katerem še ni zgrajen objekt do tretje gradbene faze in zemljišče, ki presega površino funkcionalnega zemljišča.

Dobrih deset let kasneje je bil sprejet Zakon o stavbnih zemljiščih (ZSZ-97). Zakon določa stavbna zemljišča, javno gospodarsko infrastrukturo in grajeno javno dobro ter pogoje za gospodarjenje s stavbnimi zemljišči. Stavbno zemljišče je lahko nezazidano ali zazidano:

- nezazidano stavbno zemljišče je zemljiška parcela na območju, ki je s prostorskim planom namenjena za graditev objektov;
- zazidano stavbno zemljišče je zemljiška parcela na območju iz prejšnjega odstavka, na kateri je zgrajen objekt.

Javna infrastruktura so objekti in omrežja, ki so neposredno namenjeni izvajanju gospodarskih javnih služb na področju komunalnega in vodnega gospodarstva, varstva okolja,

energetike, prometa in zvez ter drugi objekti, če je tako določeno z zakonom. So tudi komunalni objekti, katerih uporaba je pod enakimi pogoji namenjena vsem; to so ulice, tržnice, igrišča, parkirišča, pokopališča, parki, zelenice, rekreacijske površine ter podobno.

S 1. 1. 2003 je stopil v veljavo zakon, ki naj bi v najširšem smislu zagotavljal sonaravni trajnostni razvoj dejavnosti v prostoru in posegov vanj. To je Zakon o urejanju prostora (UL RS, št. 110/2002 in 8/2003), ki zamenjuje pravno regulacijo treh zakonov: Zakona o urejanju prostora, Zakona o urejanju naselij in drugih posegov v prostor ter Zakona o stavbnih zemljiščih. Ta zakon uporablja pojem stavbno zemljišče samo še v prehodnih določbah, in sicer samo za namen določanja obveznosti plačevanja nadomestila za uporabo stavbnega zemljišča (NUSZ). Kar se je nekoč imenovalo “zazidano stavbno zemljišče”, je sedaj postalo **gradbena parcela**, na kateri stoji objekt; kar je bilo prej “nezazidano stavbno zemljišče”, se sedaj imenuje zemljišče oziroma zemljiška parcela, lahko tudi gradbena parcela, na kateri se gradnja objekta še ni začela, in ki se nahaja znotraj poselitvenega območja, to je območja naselij in območja, ki je predvidena za njihovo širitev, kot je določeno v prostorskih aktih. To so torej zazidljiva zemljišča primerna za poselitev.

#### **4.4 Pregled nazivov za dovoljenje za graditev v obdobju od 1931 do 2003**

Dovoljenje za graditev je v obravnavanih obdobjih imelo različne nazive: gradbeno dovoljenje in enotno dovoljenje za gradnjo ter gradbeno dovoljenje. V vseh obdobjih je zajemalo umestitev v prostor in zagotavljanje tehničnih rešitev. V obdobju od 1931 do 1967 so zakoni določali, da se ne sme začeti z gradnjo brez gradbenega dovoljenja. V obdobju od 1967 – 1996 je bilo za umestitev v prostor potrebno posebno dovoljenje, ki ga ostala Evropa ni poznala – lokacijsko dovoljenje. Leta 1996 je bilo uvedeno enotno dovoljenje za gradnjo, ki je združevalo lokacijsko dovoljenje in gradbeno dovoljenje in je leta 2003 spet postalo gradbeno dovoljenje.

## 5 PREGLED SPREJETE ZAKONODAJE NA PODROČJU UREJANJA IN OPREMLJANJA ZEMLJIŠČ OD LETA 1931 DO 1. 1. 2005

### 5.1 Obdobje kraljevine

Kraljevina Srbov, Hrvatov in Slovencev je obstajala od 1. decembra 1918 do 6. 4. 1941. V tem obdobju je na področju uprave v letih 1922 do 1929 najnižjo stopnjo kraljeve oblasti predstavljalo srensko poglavarstvo, ki je nasledilo okrajno glavarstvo, in od leta 1929 do 1941 srensko načelstvo. Ta so bila podrejena kraljevim banskim upravam.

**Gradbeni zakon** ("Službene novine kraljevine Jugoslavije" z dne 16. junija 1931, št. 133/XLII 294) je uvedel kot dovoljenje za gradnjo gradbeno dovoljenje. Gradbeni zakon je bil razdeljen na štiri dele, ki so določali:

**Prvi del:** Mesta in trgi: splošna določila, ureditvene osnove, ureditvene predpise, higienske predpise, tehnične predpise, ureditev stavbišč, parcelacijo, komasacijo, zgradbo, gradbeni odbor, razlastitev (ekspropriacija), obveznosti in omejitve, izdelavo kolovozov in hodnikov, vodovodov in kanalizacije ter fond za izvajanje regulacije.

**Drugi del:** Za vasi: splošna načela, regulacijski načrt, nova naselja, tipe vaških zgradb, javne zgradbe in pomembnejše privatne zgradbe.

**Tretji del:** Za industrijska in rudarska naselja, kopališča in zdravilišča, klimatske in turistične kraje: regulacijski načrt, gradbeno dovoljenje, izdelavo hodnikov, ureditev stavbišč in razlastitev ter veljavnost določil iz prvega dela zakona.

**Četrty del:** Prehodne in končne določbe: zatečene predmete, veljavnost dosedanjih zakonov in veljavnost tega zakona.

Zakon je urejal celotno območje kraljevine Jugoslavije. Uporabljal se je za ureditev mest, trgov, vasi, industrijskih in rudarskih naselij, kopališč in zdravilišč, klimatskih in turističnih krajev (gradnja, izgradnja, razširitev, asanacija itd.). Določil in razširil je pojem zgradbe. Določeni so bili regulacijski načrti kot osnova za lokacijske pogoje. Predpisi so bili razdeljeni

na higienske in tehnične. Natančno je bila opredeljena ureditev stavbišč, parcelacija in komasacija. Zakon je vseboval še gradbeno-policijska določila ter kazenske določbe. Pomembno vlogo je imel gradbeni odbor kot posvetovalni organ občine v gradbenih zadevah. Dokaj podrobni sta poglavji, ki govorita o razlastitvah in urejanju stavbnih zemljišč.

II. razdelek govori o ureditvenih osnovah; te v 3. členu določajo, da ureditvene osnove sestavljajo regulacijski načrt, uredbo o izvajanju in gradbeni pravilnik. Vsako mesto in vsak trg mora po 1. členu imeti svoje ureditvene osnove, razen v primeru, ko se mesta, trgi dotikajo ali jih loči ulica ali vodni tok; tedaj morajo imeti enoten regulacijski načrt. 4. člen določa regulacijski načrt; regulacijski načrt določa gradbeni okoliš z mejami ožjega in širšega okoliša. 5. člen določa uredbo o izvajanju regulacijskega načrta; drugi del določa natančnejše določbe o gradbenem okolišu, zaščitnem pasu, gradbenih conah in o razdelitvi površine za razne namene in potrebe; arhitektonsko oblikovanje zgradb, razdaljo zgradb od uličnih regulacijskih črt in od sosednjih meja, ter mejo do katere se smejo pozidati notranje površine blokov; razdaljo od železnic, vodov toka visoke napetosti, cerkva in šol, pokopališč, vojaških utrd, letališč, tovarn, skladišč, vodnjakov in rezervoarjev, klavnic, konjušnic, živinskih sejmišč, lesnih skladišč, studencev za pitno vodo, recipientov za odvajanje nečiste in atmosferske vode itd. Vsebuje tudi natančnejše določbe o napravah železniškega, tramvajskega, vodnega, avtomobilskega in zračnega prometa kakor tudi določbe o vodovodnih, kanalizacijskih, plinskih, električnih in telefonsko-telegrafskih vodih in objektih. S to uredbo se sme določiti tudi način, kako postavljati zgradbe tudi izven gradbenega okoliša in zaščitnega pasu, seveda proti predhodni odobritvi pristojnih oblasti. III. razdelek govori o ureditvenih predpisih; 13. člen pojasnjuje termin **gradbeni okoliš**. Za gradbeni okoliš se smatra območje, ki je z regulacijskim načrtom namenjeno za zazidavanje in naseljevanje mesta ali trga. Sestavljen je iz ožjega okoliša, ki obsega praviloma že zazidani in naseljeni del mesta ali trga, in iz širšega okoliša, ki obsega praviloma še nezazidani in nenaseljeni del. Toda ob izdelavi regulacijskega načrta se smejo določiti meje teh okolišev tudi ne glede na to, ali in koliko sta zazidana in naseljena. XIII. razdelek govori o gradnji kolovozov in hodnikov, vodovodov in kanalizacije. 122. člen se glasi: Napravljjanje kolovozov, hodnikov, ulične kanalizacije in vodovodov in njih zvez s privatnimi posestvi vrši izključno občina na podlagi pristojno odobrenih načrtov. Načrte za vodovod in kanalizacijo privatnih posestev odobrava občina. 123. člen: Povračilo učinkovitih stroškov; Lastniki posestev morajo povrniti občini

efektivne stroške za napravo hodnika ob svojih posestvih v ulicah, določenih z regulacijskim načrtom.

Prejšnji pravni red je deloval po načelih gradbenega reda in osnovnega državlanskega zakonika (ODZ iz leta 1914), ki je za tiste čase izredno transparenten in je z natančnimi pravili opredelil “kdaj je odgovor da in kdaj je odgovor ne”. Uredil je najrazličnejše primere medsosedskih in drugih lastninsko-pravnih odnosov predvsem v smislu, da je javno nad privatnim. Na načelih gradbenega reda in ODZ je temeljil tudi starojugoslovanski gradbeni zakon iz leta 1931, ki se je v določenih določbah kar neposredno skliceval na določbe ODZ. Vendar se je, “nažalost”, po koncu II. svetovne vojne pri nas za dobrih 50 let prekinilo s tradicijo priprave, sprejemanja in določanja rabe prostora, dovoljevanja gradenj in podeljevanja koncesij (v Kraljevini Jugoslaviji je namreč med drugim veljal tudi za takratne razmere zelo sodoben zakon o izkoriščanju vodnih sil ter mineralnih in energetskih rudnin). Gradbeni zakon iz leta 1931 ne pozna termina komunalno opremljeno zemljišče, ampak le gradbene okoliše. Občina gradi kolovoze, ulice, hodnike in jih opremlja z ulično kanalizacijo in vodovodom. Pod gradbeni okoliš<sup>13</sup> je lahko spadalo tudi “golo” zemljišče.

Gradbeno dovoljenje<sup>14</sup> potrebuje vsaka novogradnja pred pričetkom gradnje. 85. člen govori o izdajanju gradbenih dovoljenj; izdaja jih občina, vendar nič ne piše o tem, da bi bilo potrebno prošnji priložiti dokaz, da je zemljišče “komunalno opremljeno”<sup>15</sup>.

### 5.1.1 Ugotovitve

Gradbeni zakon iz leta 1931 ne pozna termina komunalno opremljeno zemljišče, ampak le gradbene okoliše. Po tem zakonu občina gradi kolovoze, ulice, hodnike in jih opremlja z ulično kanalizacijo in vodovodom. Pod gradbeni okoliš<sup>16</sup> je lahko spadalo tudi “golo” zemljišče, torej nepozidano, neopremljeno zemljišče. Gradbeni zakon razlaga, da potrebuje gradbeno dovoljenje vsaka novogradnja pred pričetkom gradnje (84. člen). V 85. členu govori

---

<sup>13</sup> Glej definicijo gradbenega okoliša.

<sup>14</sup> “Službene novine kraljevine Jugoslavije” z dne 16. junija 1931, št. 133/XLII 294, 84. člen.

<sup>15</sup> Občina je gradbene okoliše opremljala s kolovozi, vodovodnimi in kanalizacijskimi vodi.

<sup>16</sup> Glej definicijo gradbenega okoliša.

o gradbenih dovoljenjih, ki jih izdaja občina. Vendar nisem zasledil opredelitve, da bi bilo potrebno prošnji priložiti dokaz o “komunalni opremljenosti”<sup>17</sup> zemljišča. V tem obdobju je bila zelo velika razlika med komunalno opremljenostjo pozidanih zemljišč v mestih, kjer je bila napeljana tekoča voda, elektrika in ponekod kanalizacija (greznice) in na deželi, kjer so bili električni vodi in tekoča voda iz vodovoda precej redki.

## 5.2 Obdobje od 1945 do 1953

Za obdobje po 2. svetovni vojni (1947 – 1953) so značilni obnova porušene, neenakomerno razvite in zaostale Jugoslavije, nacionalizacija proizvodnih sredstev in agrarna reforma ter koncentracija oblasti v zveznih izvršilnih organih in organih KPJ, ki so usmerjali celotno gospodarsko in politično dogajanje. Najvišji organ državne oblasti LR Slovenije sta bila po ustavi LRS iz leta 1947 ljudska skupščina LRS in njen prezidij,<sup>18</sup> na čelu državne uprave je bila vlada LRS z ministrstvi. Vlada je bila podrejena vladi FLRJ in ministrstva zveznim ministrstvom. Na lokalni ravni (kraji, okraji, mestne četrti, mesta, okrožja) so bili oblikovani ljudski odbori, ki so bili zamišljeni kot organi ljudske oblasti, zakonodajne in izvršilne, v lokalnih zadevah. Imeli so izvršilne odbore, ki so v okrajnih in mestnih ljudskih odborih oblikovali tudi odseke. Po letu 1949 so imela poverjenišтва svoj upravni aparat, vendar so jih leta 1952 ukinili in jih nadomestili z ljudskimi odbori. Prva predpisa na tem področju sta bila sprejeta 1948 leta, to sta bili: **Temeljna uredba o gradnji** (UL FLRJ, št. 46/48) in **Temeljna uredba o generalnem urbanističnem planu** (UL FLRJ, št. 78-625/49). Potreba po regionalnem prostorskem planiranju se pri nas pojavljala že dlje časa. Povzročil jo je hitrejši gospodarski razvoj po osvoboditvi. Ta je vnašal pomembne spremembe v obliko in strukturo razpoložljivega gospodarskega in drugega družbeno pomembnega prostora. V ta namen je federacija leta 1949 izdala **Temeljno uredbu o generalnem urbanističnem planu** (UL FLRJ, št. 78-625/49). Predpisi o generalnem urbanističnem planu iz leta 1949 so bili glede na gradbeni zakon iz leta 1931 nepopolni. Temeljna uredba o generalnem urbanističnem planu je določala, da se mesta, kraji in okraji gradijo v skladu z generalnim urbanističnim planom. Z

---

<sup>17</sup> Občina je gradbene okoliše opremljala s kolovozi, vodovodnimi in kanalizacijskimi vodi.

<sup>18</sup> Predsedstvo, vrhovni organ republiške oblasti.

njim naj se usmerja urbanistični razvoj mesta, kraja ali okraja glede na perspektive, ki jih daje gospodarski plan, kakor tudi glede na perspektive za razvoj proizvodjalnih sil sploh ter perspektive za povečanje naseljenosti in za dvig družbenega življenja mesta, kraja ali okraja. Vsak generalni urbanistični plan obsega svoje območje kot celoto in kot del širšega območja, v katerega sestav se vključi. "V zvezi s tem bi bilo treba določiti tudi gradbena zemljišča za razvoj posameznih naselij. Predpisi o generalnem urbanističnem planu se zaradi svoje nepopolnosti in nejasnosti niso v celoti izvajali."<sup>19</sup> Ti predpisi so bili odpravljeni<sup>20</sup> leta 1964. Leta 1951 je sledila **Uredba o zidanju stanovanjskih hiš delavcev in uslužbencev** (UL FLRJ, št. 23/51), ki je imela 20 členov. Določala je, da država nudi najugodnejše pogoje za gradnjo, kakšne stanovanjske hiše se lahko gradijo, da lahko gradi več investitorjev en objekt, da se lahko ustanovi stanovanjska zadruga za gradnjo več stanovanjskih hiš, da se lahko dodeli svet za gradnjo tudi brezplačno in ta svet ostane splošno ljudsko premoženje, kakšne pravice imajo investitorji, kakšne so davčne in druge denarne olajšave, kdo lahko koristi olajšave, da je gradnjo potrebno priglasiti in kaj priglasitev vsebuje, pristojnost izdaje gradbenega dovoljenja in vsebina gradbenega dovoljenja, o sankcijah, če se gradnja ne dokonča v predpisanem roku, kdo lahko hišo gradi, kreditiranje, obveznosti protipožarnega zavarovanja objekta, obveznosti investitorja do bank, pogoje za odprodajo, prenos obstoječih stanovanj, pristojnost za izdajo predpisov, predpis o vpisu v zemljiško knjigo in veljavnost uredbe. "Bistvena novost glede na Gradbeni zakon iz leta 1931 je v tem, da je to prva samostojna uredba, s katero država delavcem in uslužbencem v mestih in industrijskih gospodarskih središčih zagotavlja najugodnejše pogoje glede potrebnega stanovanjskega sveta, kredita in gradbenega materiala, da bi mogli zidati lastne stanovanjske hiše zase in za svoje družine."<sup>6</sup> Janez Kopač je o stanju po drugi svetovni vojni v predgovoru zakonov Urejanje prostora in Graditev objektov izjavil naslednje: "Na območju Republike Slovenije je torej po drugi svetovni vojni na področju urejanja prostora vladala precejšnja zmešnjava. Na začetku sta jo povzročili leta 1948 sprejeti Temeljna uredba o gradnji (UL FLRJ, št. 46/48) in Temeljna uredba o generalnem urbanističnem planu (UL FLRJ, št. 78-625/49) "<sup>21</sup>. S to trditvijo, ki opiše stanje po vojni, bi se strinjal, vendar je potrebno vedeti, da je bilo potrebno sprejeti popolnoma novo zakonodajo, ki je odlikovala takratno družbeno ureditev. Ta ni

---

<sup>19</sup> Klemenčič, Tone, Komunalni sistem in zakonodaja II., Skripta, Ljubljana, 1968, str. 31.

<sup>20</sup> Zakon o prenehanju veljavnosti temeljne uredbe o generalnem urbanističnem planu (Uradni list SFRJ, št. 31-435/64).

<sup>21</sup> Kopač, Janez, Urejanje prostora in Graditev objektov – Predgovor, Uradni list RS, Ljubljana, 2003, str. 15.



sledila takratnemu hitremu gospodarskemu razvoju in velikemu narodnemu prirastu. Potrebno je povedati, da je kasnejša zakonodaja<sup>22</sup> precej dobro uredila to področje, ter da je manjšo zmedo na tem področju napravil prav Janez Kopač leta 2002 s sprejemom ZUreP<sup>23</sup>-a.

---

<sup>22</sup> Primer: Zakon o stavbnih zemljiščih (Uradni list RS, št. 44-2417/97).

<sup>23</sup> Zakon o urejanju prostora (ZUreP-1, Uradni list RS, št. 110-5386/2002, 8-1/2003 – popravek).

### 5.2.1 Ugotovitve

Še vedno ni govora o komunalnem opremljanju zemljišč. Če bi hoteli upoštevati Temeljno uredbo o generalnem urbanističnem planu, bi morali določiti tudi gradbena zemljišča za razvoj posameznih naselij po točno izdelani metodologiji. A dobro zamišljena ideja v praksi ni zaživela zaradi neizdelane metodologije. Uredba o zidanju stanovanjskih hiš delavcev in uslužbencev govori o tem, da se lahko dodeli svet za gradnjo tudi brezplačno in ta svet ostane splošno ljudsko premoženje, vendar ponovno brez kriterijev. Še vedno je v uporabi izraz gradbeno zemljišče.

### 5.3 Obdobje od 1953 do 1973

Ustavni zakon iz 1953 je celovito prenovil sistem, ki je bil po dveh letih zaokrožen še z uvedbo komunalnega sistema. Po ustavnem zakonu pripada oblast delovnemu ljudstvu, ureditev je zasnovana na družbeni lastnini proizvodnih sredstev, samoupravi proizvajalcev in samoupravi lokalnih skupnosti. Ljudska skupščina postane dvodomna. Prezidij in vlada sta ukinjena, uvede se izvršni svet. Republiška uprava je sestavljena iz sekretariatov in drugih upravnih organov za klasična upravna področja in iz svetov za področja družbenih služb. Ustavni zakon določa samoupravljanje v občini, mestu in okraju, kar se bistveno spremeni leta 1955, ko pride do uvedbe **komunalnega sistema. Občina postane najpomembnejša enota oblasti na lokalni ravni.** Najpomembnejši organ na lokalni ravni ostane ljudski odbor. Republiški in lokalni predpisi so začeli urejati določevanje gradbenih zemljišč in s tem gradbenih okolišev. Sledila je **Uredba o uporabi zemljišč za gradbene namene** (UL LRS, št. 44-143/53). S to Uredbo je Izvršni svet LRS zavaroval splošne družbene koristi tako, da so se smela zemljišča uporabljati za gradbene namene samo ob pogojih te uredbe (1.člen). Uredba je imela 12. členov, ki so določali: da ljudski odbori okrajev, mest in mestnih občin z odloki določijo zemljišča, ki se lahko namenijo za gradnjo, ki se namenijo za gradnjo samo ob posebnih pogojih in tista, ki se pravilom ne smejo uporabljati za gradbene namene pod pogoji in načeli uredbe, katera zemljišča se smejo uporabiti za splošne gradbene namene, katera zemljišča se ne smejo uporabljati za gradbene namene, za katera zemljišča velja poseben

gradbeni red, na katerih zemljiščih lahko izjemoma dovoli gradnjo Državni sekretariat za gospodarstvo LRS, kako ljudski odbori določijo zavarovana zemljišča, imenovanje komisije za pripravo predlogov, izdajo načelnega dovoljenja za gradnjo, dokler niso bili sprejeti odloki, obstoječe gradbene objekte, kdo nadzira izvajanje uredbe in kdaj začne veljati. "Bistvena novost uredbe je v tem, da je to prva samostojna uredba, s katero je Ljudska republika Slovenija, da bi zavarovala splošne družbene koristi, določila, da se smejo zemljišča uporabljati za gradbene namene samo ob pogojih uredbe."<sup>24</sup> **Zakon o uporabi zemljišč za gradbene namene** (UL LRS, št. 13-46/56) je imel 16 členov, ki so določali: zakaj se zakon sprejme, kdo določa gradbene okoliše, kdo izda odloke in na kakšnem območju, na kaj je potrebno paziti pri določevanju gradbenih okolišev, katera zemljišča se ne smejo uporabljati za gradbene namene (za gradbene namene se uporabijo predvsem nerodovitna zemljišča in manj rodovitna kmetijska zemljišča, ne smejo se uporabiti zemljišča, ki so potrebna za kmetijstvo ali narodno gospodarstvo nasploh, za prometne naprave ali za varnost prometa, za prosveto, zdravstvo ali za narodno obrambo, pravtako se po tem zakonu ne sme uporabiti za gradbene namene zemljišč, na katerih po posebnih predpisih ni dovoljeno graditi, na katerih bi bila graditev komunalnih naprav pogojena z nesorazmerno visokimi stroški in na zemljiščih v krajih, kjer so naravne in druge razmere škodljive za zdravje ali varnost ljudi), druga zemljišča, ki se niso smela uporabiti za gradbene namene, so bila nezazidljiva zemljišča, uporabo le-teh se je smelo dovoliti le v posebno utemeljenih primerih, vendar je bilo potrebno med temi zemljišči ločiti zavarovana zemljišča, ki jih je določil za urbanizem pristojni republiški upravni organ po uradni dolžnosti ali na predlog za urbanizem pristojnega organa okrajne skupščine, po odpravi okrajev občinske skupščine obstoječe gradbene objekte, izdajo gradbenih dovoljenj, do kdaj se morajo izdelati odloki, prekršek, odstranitev začete gradnje, izvrševanje določb, izdajo uredbe za izvrševanje zakona, prenehanje veljavnosti uredbe o uporabi zemljišč za gradbene namene (UL LRS, št. 44/53), veljavnost zakona. "Bistvene novosti glede na uredbo o uporabi zemljišča za gradbene namene so v tem, da so opredeljeni: gradbeni okoliš, kmetijska zemljišča in zavarovana zemljišča (to področje ureja zakon o varstvu kulturnih spomenikov), da je za urbanizem pristojni svet občine ljudskega odbora in

---

<sup>24</sup> Krofl, Maja, Dovoljenja za gradnjo v RS od Vojvodine Kranjske do članstva v EU, Diplomatska naloga - FGG, Ljubljana, 2003.

da so dodani prekrški.<sup>25</sup> "Določevanje gradbenih zemljišč in z njimi gradbenih okolišev po zakonu o uporabi zemljišč za gradbene namene iz leta 1956 je bilo kljub navedenim omejitvam dokaj ohlapno. Gradbeni okoliši so se mnogokrat določevali brez vsakršnega upoštevanja dejanskih pogojev nadaljnega razvoja naselja. Mnogokrat tudi niso tvorili smiselne celote z naseljem. Predvsem trenutne oz. kratkoročne potrebe so bile odločilne za določanje gradbenih okolišev. To je vodilo do tega, da so bili gradbeni okoliši zelo številni in določeni po dokaj različnih kriterijih, kar je povečevalo njihovo neenotnost ter tudi njihovo razdrobljenost."<sup>26</sup> Za izboljšanje trenutnega stanja je bilo potrebno uvesti kompleksno urbanistično planiranje. V ta namen je bil sprejet **Zakon o urbanističnih projektih** (UL LRS, št. 22-127/58), ki je bil razdeljen na štiri dele, ki so določali:

- I. Splošne določbe,
- II. Obvezne elemente urbanističnega projekta,
- III. Postopek za izdelavo in za sprejem urbanističnega projekta,
- IV. Prehodne in končne določbe.

Z njegovo uveljavitvijo so prenehale nekatere določbe zakona o uporabi zemljišč za gradbene namene. Spremembe in novosti pri zakonu o uporabi zemljišč za gradbene namene so: za gradbene okoliše in vplivno območje se izdelajo urbanistični projekti<sup>27</sup> v skladu z družbenim planom in generalnim urbanističnim načrtom, ki so podlaga za ugotavljanje splošne koristi po zakonu o razlastitvi. Za gradbena zemljišča so veljala tista zemljišča, ki jih je kot taka določil urbanistični projekt – presojalo se je s širših, kompleksnejših in dolgoročnejših vidikov kot prej. Urbanistični projekt se mora namreč izdelati za gradbeni okoliš in tisto njegovo okolico, ki vpliva na ureditev in razvoj naselja. Upošteva se dolgoročni razvoj naselja, in sicer za prihodnje obdobje najmanj 30 let. Izdajanje dovoljena za graditev zunaj območja, ki ga je zajemal urbanistični projekt, praviloma ni bilo več dovoljeno, razen če ga je izdal za urbanizem pristojni upravni organ občinske skupščine in še to le s poprejšnjim soglasjem republiške urbanistične inšpekcije. Poseben pojem gradbenega okoliša predstavlja tako imenovani ožji gradbeni okoliš, o katerem govori zakon o nacionalizaciji najemnih zgradb in

---

<sup>25</sup> Krofl, Maja, Dovoljenja za gradnjo v RS od Vojvodine Kranjske do članstva v EU, Diplomatska naloga - FGG, Ljubljana, 2003.

<sup>26</sup> Klemenčič, Tone, Komunalni sistem in zakonodaja II., Skripta, Ljubljana, 1968, str. 32.

<sup>27</sup> Urbanistični program in ureditveni načrt.

gradbenih zemljišč iz leta 1958.<sup>28</sup> Po tem zakonu se nacionalizirajo vsa nezazidana in zazidana zemljišča, ki ležijo v ožjih gradbenih okoliših mest in naselij mestnega značaja. Ožji gradbeni okoliš obsega samo tisto območje naselja, ki je urbanistično že zgrajeno in bo po planirani stanovanjski in komunalni graditvi v doglednem času zazidano. Ožji gradbeni okoliš je po tem zakonu določil na predlog občinskega ljudskega odbora okrajni ljudski odbor s posebnim odlokom. Ta odlok je moral potrditi republiški izvršni svet. "Iz navedene zakonske opredelitve ožjega gradbenega okoliša je razvidno, da ožjega gradbenega okoliša ni zamenjevati z gradbenim okolišem v navadnem pomenu besede. Ožji gradbeni okoliš še ne pomeni, da se sme graditi samo na njegovem zemljišču. Beseda "ožji" opozarja, da gre za gradbeni okoliš, ki je praviloma ožji, kot je dejanski gradbeni okoliš."<sup>29</sup> Kot prostorski akt je uveden zazidalni načrt in na novo sta določena postopek sprejema in izdelovalec. Zazidalni načrt se izdeluje za mesto ali dele mesta, naselja ali dele naselja in za posamezna območja izven naselij, ki so določena za posebne namene. Zazidalni načrt je sestavljen iz programskega in tehničnega dela. Programski del vsebuje analizo urbanskih funkcij območja, osnove za ureditev in izrabo zemljišč, graditev objektov in predračun komunalne ureditve. Tehnični del vsebuje arhitektonsko in izvedbeno dokumentacijo za realizacijo zazidalne osnove, načrt parcelacije zemljišč, načrte komunalnih naprav, pravilnik za izvajanje zazidalnega načrta in ekonomsko-tehnično poročilo. Nato je sledil **Odlok o določitvi krajev, za katere daje soglasje k potrditvi urbanističnega programa sekretariat Izvršnega sveta za urbanizem, stanovanjsko izgradnjo in komunalne zadeve** (UL LRS, št. 15/59), ki je določil devetinšestdeset središč oz. krajev za večja gospodarska, industrijska in rudarska središča ter za turistične in kulturno-spomeniško pomembnejše kraje.

Ustava SFRJ iz leta 1963 opredeli delovno ljudstvo kot edinega nosilca oblasti in upravljanja družbenih zadev. Po ustavi SR Slovenije iz leta 1963 ima v Sloveniji centralni položaj republiška skupščina, ki je zakonodajno telo in je sestavljena iz petih zborov. Do poenostavitve v organiziranosti in delovanju republiške skupščine pride z ustavnimi dopolnili leta 1969. Z ustavnimi dopolnili iz leta 1971 se okrepi položaj predsedstva skupščine. Izvršni svet skrbi tudi za izvrševanje predpisov in za usmerjanje in nadzorovanje dela upravnih

---

<sup>28</sup> Glej 34. člen zakona o nacionalizaciji najemnih zgradb in gradbenih zemljišč (Uradni list FLRJ, št. 52-890/58).

<sup>29</sup> Klemenčič, Tone, Komunalni sistem in zakonodaja II., Skripta, Ljubljana, 1968, str. 34.

organov. V letu 1963 se z ustavo SR Slovenije uvedejo ustavna sodišča, ki so neodvisna. Z ustavo iz leta 1963 se okrepi položaj občine kot temeljne družbenopolitične skupnosti, še zlasti po tem, ko se leta 1965 odpravijo okraji z ustavnim zakonom. Po letu 1963 občine nimajo enotnega izvršilnega organa, temveč številne svete za posamezna področja. Upravno funkcijo so v manjših občinah opravljali sekretariati ali tajništva kot enotni upravni organi, v večjih občinah je delovalo po več sekretariatov ali oddelkov za najpomembnejša upravna področja.

Da bi se zagotovilo načrtovanje v konkretnem urejanju in oddajanju stavbnega zemljišča, je Zvezna ljudska skupščina leta 1962 izdala **Splošni zakon o urejanju in uporabi mestnega zemljišča** (UL FLRJ, št. 12-137/62). Zakon je vseboval 11 členov in obravnaval le tako imenovano mestno zemljišče. K mestnim zemljiščem je po tem zakonu sodilo vsako zazidano in nezazidano zemljišče v ožjih gradbenih okoliših mest in naselij mestnega značaja, ki so bili na podlagi 34. člena zakona o nacionalizaciji najemnih zgradb in gradbenih zemljišč iz leta 1958 nacionalizirani. Stanovanjski, gospodarski in drugi objekti so se smeli po tem zakonu graditi le, če je bilo zemljišče urejeno v ta namen. V urejanje mestnega zemljišča spada v smislu tega zakona:

1. asanacija zemljišča, odstranitev obstoječih objektov, ureditev razmerij z nosilci stanovanjske pravice, lastniki in drugimi uporabniki takih objektov, zgraditev cest, napeljava javne razsvetljave, ureditev zelenic v naselju in podobno;
2. zgraditev, dograditev in rekonstrukcija komunalnih objektov in instalacijskih omrežij za preskrbo naselja z vodo, električno in toplotno energijo in plinom, prevoz potnikov v mestnem prometu, PTT omrežje in podobno.

Negativno pri tem zakonu je bilo, da se je zakon omejil le na zemljišča v ožjih gradbenih okoliših. Ker so bili v Sloveniji ožji gradbeni okoliši določeni v večini primerov zelo ozko, ni bilo s splošnim zakonom o urejanju in uporabi mestnega zemljišča v zadostni meri zadoščeno. Zato je LR Slovenija leta 1963 izdala **Zakon o urejanju mestnega zemljišča** (UL LRS, št. 8-65/63). Zakon je razdeljen na štiri dele:

- I. Splošne določbe,
- II. Način in obseg urejanja mestnega zemljišča,
- III. Oddaja mestnega zemljišča v uporabo,
- IV. Prehodno in končno določbo.

Zakon določa, da se stanovanjski, gospodarski in drugi objekti smejo graditi le na takem mestnem zemljišču, ki je urejeno v ta namen. Za mestno zemljišče po tem zakonu se šteje zazidano in nezazidano zemljišče v ožjih gradbenih okoliših mest in naselij mestnega pomena<sup>30</sup>. V tem zakonu so izpuščeni predpisi o prispevku za uporabo mestnega zemljišča. Glede na predpis v Splošnem zakonu o urejanju in uporabi mestnega zemljišča<sup>31</sup> je republiški zakon izhajal iz iste opredelitve mestnega zemljišča. Urejanje mestnega zemljišča po tem zakonu obsega pripravo mestnega zemljišča in opremljanje mestnega zemljišča. Opremljanje mestnega zemljišča obsega graditev, dograditev in rekonstrukcijo mestnega cestnega omrežja, zelenih površin v naselju, omrežja javne razsvetljave, kanalizacijskega omrežja za odpravo atmosferskih in odpadnih voda ter graditev javnih stranišč, vodovodna omrežja, omrežja za preskrbo naselja z električno energijo, toplotno energijo (topla voda, plin), PTT omrežja v naselju, ureditev naprav za prevoz potnikov v mestnem prometu. Četrty člen določa, da se mestno zemljišče šteje za urejeno, če so izpolnjeni najnujnejši pogoji komunalne ureditve, kot npr.: da je izvršena priprava mestnega zemljišča, da so zgrajene potrebne dovozne poti, vodovodno omrežje, omrežje za preskrbo z električno energijo in podobno. Občinski ljudski odbor določi za svoje območje, kateri pogoji morajo biti izpolnjeni, da se šteje mestno zemljišče za urejeno.

**Navodilo za izdelavo urbanističnega projekta** (UL SRS, št. 1-1/65) je bilo razdeljeno na osem delov, ki so določali:

- I. Splošne določbe,
- II. Določitev vplivnih območij v občini,
- III. Izdelavo urbanističnega programa,

---

<sup>30</sup> 34. člen Zakona o nacionalizaciji najemnih zgradb in gradbenih zemljišč (Uradni list FLRJ, št. 52-890/58) in odlok o določitvi krajev, ki se štejejo za mesta in mestna naselja po zakonu o nacionalizaciji najemnih zgradb in gradbenih zemljišč (Uradni list LRS, št. 1-1/59).

<sup>31</sup> Uradni list FLRJ, št. 12-137/62.

- IV. Izdelavo ureditvenega načrta,
- V. Ožjo lokacijo,
- VI. Urbanistični projekt za manjše naselje,
- VII. Opremo urbanističnega projekta in
- VIII. Prehodne in končne določbe.

Navodilo je bilo sprejeto na podlagi zakona o urbanističnih projektih (UL LRS, št. 22/58) in je natančneje določalo pripravo, izdelavo in opremo urbanističnega programa in ureditvenega načrta. Uvedena je odločba o ožji lokaciji in izdelava lokacijske dokumentacije.

**S Temeljnim zakonom o prispevku za uporabo mestnega zemljišča** (UL SFRJ, št. 10-151/65) je bil splošni zakon o urejanju in uporabi mestnega zemljišča iz leta 1962 razveljavljen. Tako so nastali pogoji, da republika samostojno – neodvisno od zveznega predpisa uredi urejanje in oddajanje mestnega zemljišča. Konec leta 1966 je izšel republiški **Zakon o urejanju in oddajanju stavbnega zemljišča** (UL SRS, št. 42-218/66). Zakon je razdeljen na pet delov:

- I. Splošne določbe
- II. Urejanje stavbnega zemljišča,
- III. Financiranje urejanja stavbnega zemljišča,
- IV. Oddaja v uporabo stavbnega zemljišča v družbeni lastnini, na katerem ima pravico uporabe občina,
- V. Končni določbi.

Ta zakon ne govori več o mestnem zemljišču, temveč o stavbnem zemljišču. Za stavbno zemljišče po tem zakonu se šteje zemljišče, ki je po urbanističnem načrtu namenjeno za graditev, in zemljišče, za katero je pristojni urbanistični organ izdal lokacijsko dovoljenje. S tem se je uporabnost predpisov o urejanju stavbnega zemljišča zelo razširila, kar je v veliko korist nadaljnemu konkretnemu načrtnemu razvijanju naselij. Urejanje stavbnega zemljišča mora biti v skladu z urbanističnim načrtom. Izvršuje se v etapah, ki jih določa urbanistični načrt. V primeru, da občinska skupščina še ni sprejela urbanističnega načrta, lahko določi etape graditve na podlagi zazidalnih načrtov s posebnim predpisom.



Urejanje stavbnega zemljišča obsega:

1. pripravo stavbnega zemljišča in
2. opremljanje stavbnega zemljišča.

Priprava stavbnega zemljišča obsega vsa tista dela, s katerimi se neko zemljišče "odpira" za graditev. Med dela priprave stavbnega zemljišča zakon šteje:

1. Asanacijska dela, kamor spadajo: poravnavanje, nasipavanje in osušitev zemljišča, zavarovanje drsečega terena, odstranitev rastlinja in odlagališč ter druga podobna asanacijska dela;
2. Odstranitev in nadomestitev obstoječih objektov, naprav in opreme ter nasadov na zemljišču;
3. Izdelavo zazidalnega načrta.

Za opremljanje stavbnega zemljišča se šteje graditev primarnih in sekundarnih komunalnih objektov in naprav, ki so namenjene za kolektivno in individualno potrošnjo. Opremljanje stavbnega zemljišča obsega torej vso tisto komunalno opremljenost, ki omogoča trajno uporabljanje zemljišča bodisi v stanovanjske bodisi v poslovne namene, ko so na njem zgrajeni ustrezni stanovanjski oziroma poslovni objekti. Pri urejanju stavbnega zemljišča in pri financiranju tega urejanja sodeluje občina, komunalne organizacije in investitorji. Za urejanje stavbnega zemljišča v mestih in v naseljih mestnega značaja ter za urejanje zazidalnih kompleksov zunaj mest in naselij mestnega značaja skrbi občina.<sup>32</sup> Občina financira ureditev stavbnega zemljišča na ureditvenem območju naselja, graditev komunalnih objektov in naprav primarnega in sekundarnega pomena, ki so namenjene za skupno potrošnjo ter izdelavo zazidalnega načrta. Zakon<sup>33</sup> je začel veljati 1. januarja 1967, s tem dnem je prenehal veljati Zakon o urejanju mestnega zemljišča iz leta 1963. Leta 1971 je sledil popravek tega zakona; **Zakon o spremembah in dopolnitvah zakona o urejanju in oddajanju stavbnega zemljišča** (UL SRS, št. 20-131/71). Pomemben je popravek četrtega

---

<sup>32</sup> Občinska skupščina lahko naloži »delovni organizaciji« urejanje stavbnega zemljišča, in sicer po Zakonu o komunalnih delovnih organizacijah, ki opravljajo komunalno dejavnost posebnega družbenega pomena (Uradni list SRS, št. 16-120/67).

<sup>33</sup> Zakon o urejanju in oddajanju stavbnega zemljišča (Uradni list SRS, št. 42-218/66).

člena, ki se glasi: Kateri komunalni objekti in naprave morajo biti zgrajene, da se šteje stavbno zemljišče v celoti ali deloma za komunalno urejeno, določi glede na krajevne razmere občinska skupščina z odlokom.

Z **Navodilom o spremembah navodila za izdelavo urbanističnega projekta** (UL SRS, št. 43-239/66) so prenehale veljati določbe 34. in 35. točke navodila za izdelavo urbanističnega projekta (UL SRS, št. 1-1/65), ki so določale ožjo lokacijo in lokacijsko dokumentacijo.

Da bi se zagotovile možnosti za načrten gospodarski in družbeni razvoj, varovanje pokrajine, smotrno gospodarjenje s prostorom, je leta 1967 SR Slovenija sprejela **Zakon o regionalnem prostorskem planiranju** (UL SRS, št. 16/67). Razdeljen je bil na štiri dele, ki so določali:

- I. Splošne določbe,
- II. Regionalne prostorske plane,
- III. Kazenske določbe in
- IV. Prehodne in končne določbe.

„Bistvena novost zakona o regionalnem prostorskem planiranju glede na prejšnje ureditve je v tem, da je prvič uvedeno regionalno prostorsko planiranje za območje SR Slovenije, s katerim se je zagotovila možnost za načrten gospodarski in družbeni razvoj, za zavarovanje pokrajine, za urejanje in smotrno gospodarjenje s prostorom. Regionalni prostorski plan postane sestavni del družbenega planiranja in se opira na dolgoročna politična in ekonomska izhodišča in predvidevanja. Določa, da morajo biti urbanistični načrti in drugi prostorski načrti in programi z njim skladni. Pri izdelavi sodelujejo državni organi, delovne organizacije in druge organizacije.“<sup>34</sup>

Hkrati je sprejela tudi **Zakon o urbanističnem planiranju** (UL SRS, št. 16/67). Zakon je bil razdeljen na osem delov, ki so določali:

- I. Splošne določbe,

---

<sup>34</sup> Krofl, Maja, Dovoljenja za gradnjo v RS od Vojvodine Kranjske do članstva v EU, Diplomatska naloga - FGG, Ljubljana, 2003.

- II. Vsebino urbanističnega programa, urbanističnega načrta, zazidalnega načrta in urbanističnega reda,
- III. Izdelavo in sprejemanje urbanističnega programa, urbanističnega načrta, zazidalnega načrta in urbanističnega reda,
- IV. Lokacijo,
- V. Urbanistično službo,
- VI. Urbanistično inšpekcijo,
- VII. Kazenske določbe in
- VIII. Prehodne in končne določbe.

Zakon določa, da se urejanje, graditev, rekonstrukcija in asanacija naselij, **komunalno opremljanje naselij** ter varstvo družbenih prostorskih koristi izvaja v skladu z urbanističnimi dokumenti: urbanističnim programom, urbanističnimi načrti, zazidalnimi načrti in urbanističnimi redi.

Zakon o urbanističnem planiranju glede na prejšnje ureditve ne prinaša bistvenih novosti, le združuje posamezne prejšnje zakonske ureditve, in sicer uporabo zemljišč za gradbene namene, urbanistične projekte, urbanistično inšpekcijo. Ukinja kraje, za katere daje soglasje k potrditvi urbanističnega programa sekretariat za urbanizem, stanovanjsko izgradnjo in komunalne zadeve, izdajanje izjemnih dovoljenj za uporabo zemljišč izven gradbenega okoliša za gradbene namene, investicijskih objektov širšega regionalnega pomena in soglasja republiškega urbanističnega inšpektorata k izjemnim dovoljenjem za uporabo nezazidljivih zemljišč. Zakon je uvedel lokacijsko dovoljenje in določil, v katerih primerih lokacijsko dovoljenje ni potrebno. Na novo je določil urbanistično službo in urbanistično inšpekcijo. Zakon o urbanističnem planiranju<sup>35</sup> je bil noveliran tudi s spremembami in dopolnitvami v letih 1972 in 1974 in je v svoji končni verziji s popravki<sup>36</sup> dopolnil oziroma spremenil v VI. del, ki določa urbanistično inšpekcijo. Po njegovi uveljavitvi so prenehali veljati Zakon o uporabi zemljišč za gradbene namene (UL LRS, št. 13/56), Zakon o urbanističnih projektih (UL LRS, št. 22/58), Zakon o urbanistični inšpekciji (UL SRS, št. 21/64), Odlok o določitvi krajev, za katere daje soglasje k potrditvi urbanističnega programa sekretariat IS za

---

<sup>35</sup> Uradni list SRS, št. 16/67.

<sup>36</sup> Uradni list SRS, št. 16/67, 27/72 in 8/74.

urbanizem, stanovanjsko izgradnjo in komunalne zadeve (UL LRS, št. 15/59), Uredba o izdajanju izjemnih dovoljenj za uporabo zemljišč izven gradbenih okolišev za gradbene namene (UL SRS, št. 29/63), Odredba o določitvi investicijskih objektov širšega regionalnega pomena, za katere daje soglasje k izjemnim dovoljenjem za uporabo nezazidljivih zemljišč republiški urbanistični inšpektorat (UL SRS, št. 23/64) in Navodilo o izdelavi urbanističnega projekta (UL SRS, št. 1/65 in 43/66).

V taistem uradnem listu je objavljen tudi **Zakon o komunalnih delovnih organizacijah, ki opravljajo komunalno dejavnost posebnega družbenega pomena** (UL SRS, št. 16-120/67). Za komunalno dejavnost posebnega družbenega pomena se štejejo: **oskrba naselij z vodo, odprava odpadkov in atmosferskih voda**, čiščenje javnih površin v naselju in odstranjevanje smeti iz zgradb, **vzdrževanje in opremljanje ulic, trgov, cest v naselju, urejanje in komunalno opremljanje mestnega zemljišča, oskrba naselij z električno energijo, javna razsvetljava**, mestni potniški promet idr. Občinska skupščina je lahko z odlokom določila tudi še **preskrbo naselij s plinom in toplotno energijo** idr.

Leta 1968 je bil sprejet **Zakon o določanju stavbnega zemljišča v mestih in naseljih mestnega značaja** (UL SFRJ, št. 5-51/68) in popravki (UL SFRJ, št. 20-295/69). Zakon nadaljuje uvajanje termina stavbno zemljišče, saj določa, da postanejo stavbna zemljišča v smislu Zakona o nacionalizaciji najemnih zgradb in gradbenih zemljišč iz 1958. leta tista zemljišča, ki so urbanistično že zazidana ali je za nje sprejet podroben urbanistični načrt, če naj bodo v celoti ali v večjem delu zazidana najkasneje v desetih letih od dneva, ko začne veljati zadevni republiški zakon; ta republiški zakon ni bil izdan in tako navedeni zvezni zakon v Sloveniji ni prišel do realizacije. Vendar je v zvezi z obravnavano tematiko pomembno, da gre pri navedenem zakonu za specifičen pojem stavbnega zemljišča, ki ga ni enačiti niti s pojmom ožjega gradbenega okoliša v smislu Zakona o nacionalizaciji najemnih zgradb in gradbenih zemljišč, niti s pojmom stavbnega zemljišča, kot je opredeljen z republiškim Zakonom o urejanju in oddajanju stavbnega zemljišča iz 1966. leta. Zakon je še določal lastniško pravna razmerja prejšnjega lastnika po nacionalizaciji z občino oziroma republiko. **Zakon o prispevku za uporabo mestnega zemljišča** (UL SRS, št. 7-80/72) v drugem členu pravi: Za mestno zemljišče po tem zakonu se šteje zazidano ali nezazidano zemljišče, ki leži v mejah območja, zajetega z urbanističnim načrtom ali zazidalnim načrtom

in ki je komunalno opremljeno. Za komunalno opremljeno zemljišče se v smislu prejšnjega odstavka šteje zemljišče, na katerem so zgrajene dovozne poti, ki so priključene na cestno omrežje in na katerem je urejena preskrba s pitno vodo ter električno energijo.

Da bi se zagotovile za organizirano graditev stanovanj in za drugo komunalno graditev potrebna stavbna zemljišča in s tem ustvarijo pogoji za smotrni razvoj mest in naselij ter obvaruje kmetijsko zemljišče, je bil leta 1972 sprejet **Zakon o razpolaganju z nezazidanim stavbnim zemljiščem** (UL SRS, št. 27-254/72). S tem zakonom se določi način in pogoji za prenos pravice uporabe na nezazidanem stavbnem zemljišču v družbeni lastnini na občino in pravica občine do prednostnega nakupa nezazidanega stavbnega zemljišča. Drugi člen spet določa, kaj so nezazidana stavbna zemljišča in ne odstopa znatno od prejšnjih formulacij.

### 5.3.1 Ugotovitve

Po Uredbi<sup>37</sup> o uporabi zemljišč za gradbene namene, s katero je Izvršni svet LRS zavaroval splošne družbene koristi tako, da so se smela zemljišča uporabljati za gradbene namene samo ob pogojih te uredbe, je sledil Zakon<sup>38</sup> o uporabi zemljišč za gradbene namene, kjer je prvič omenjena “graditev komunalnih naprav”. In sicer: graditev komunalnih naprav ni dovoljena tam, kjer je ta povezana z nesorazmernimi stroški. Za izboljšanje trenutnega stanja je bilo potrebno uvesti kompleksno urbanistično planiranje. V ta namen je bil sprejet Zakon o urbanističnih projektih<sup>39</sup>. Ta zapoveduje, da se v urbanističnih programih poleg drugih obdelajo komunalne razmere ter na podlagi zbranih podatkov in ocene določijo osnove komunalnih naprav. In to je vse. Nič konkretnega. Da bi se zagotovilo načrtovanje v konkretnem urejanju in oddajanju stavbnega zemljišča, je Zvezna ljudska skupščina leta 1962 izdala Splošni zakon o urejanju in uporabi mestnega zemljišča<sup>40</sup>. Zakon je obravnaval le tako imenovano mestno zemljišče. Prvič je nek zakon določal, da se stanovanjski, gospodarski in drugi objekti smejo graditi le, če je zemljišče urejeno v ta namen. V urejanje mestnega zemljišča je spadalo v smislu tega zakona<sup>41</sup>:

1. Asanacija zemljišča, odstranitev obstoječih objektov, ureditev razmerij z nosilci stanovanjske pravice, lastniki in drugimi uporabniki takih objektov, **zgraditev cest, napeljava javne razsvetljave**, ureditev zelenic v naselju in podobno;
2. **Zgraditev, dograditev in rekonstrukcija komunalnih objektov in instalacijskih omrežij za preskrbo naselja z vodo, električno in toplotno energijo in plinom**, prevoz potnikov v mestnem prometu, PTT omrežje in podobno.

Ta zakon je bil podlaga, da je LR Slovenija leta 1963 izdala Zakon o urejanju mestnega zemljišča<sup>42</sup>. Njegov četrti člen je določal, da se mestno zemljišče šteje za urejeno, če so izpolnjeni **najnujnejši pogoji komunalne ureditve**: da je izvršena priprava mestnega

---

<sup>37</sup> Uredba o uporabi zemljišč za gradbene namene (Uradni list LRS, št. 44-143/53).

<sup>38</sup> Zakon o uporabi zemljišč za gradbene namene (Uradni list LRS, št. 13-46/56).

<sup>39</sup> Uradni list LRS, št. 22-127/58.

<sup>40</sup> Uradni list FLRJ, št. 12-137/62.

<sup>41</sup> Splošni zakon o urejanju in uporabi mestnega zemljišča (Uradni list FLRJ, št. 12-137/62).

<sup>42</sup> Uradni list LRS, št. 8-65/63.

zemljišča, da so zgrajene potrebne dovozne poti, vodovodno omrežje, omrežje za preskrbo z električno energijo in podobno. Zakon je tudi omogočal občini samostojno odločanje glede obsega komunalne ureditve. Precej bolj pomemben je bil zakon, sprejet konec leta 1966 – Zakon o urejanju in oddajanju stavbnega zemljišča<sup>43</sup>. Ta zakon ne govori več o mestnem zemljišču, temveč o stavbnem zemljišču. Za stavbno zemljišče je določal zemljišče, ki je po urbanističnem načrtu namenjeno za graditev, in zemljišče, za katero je pristojni urbanistični organ izdal lokacijsko dovoljenje. Za opremljanje stavbnega zemljišča se šteje graditev primarnih in sekundarnih komunalnih objektov in naprav, ki so namenjene za kolektivno in individualno potrošnjo. Opremljanje stavbnega zemljišča obsega tisto komunalno opremljenost, ki omogoča trajno uporabljanje zemljišča.

Nato je bil sprejet zakon, ki ni prinašal bistvenih novosti, le združil je posamezne prejšnje zakonske ureditve: Zakon o urbanističnem planiranju<sup>44</sup>, določal je, da se urejanje, graditev, rekonstrukcija in asanacija naselij, **komunalno opremljanje naselij** ter varstvo družbenih prostorskih koristi izvaja v skladu z urbanističnimi dokumenti: urbanističnim programom, urbanističnimi načrti, zazidalnimi načrti in urbanističnimi redi.

Po Zakonu o komunalnih delovnih organizacijah, ki opravljajo komunalno dejavnost posebnega družbenega pomena<sup>45</sup> se **urejanje in komunalno opremljanje mestnega zemljišča** šteje za komunalno dejavnost **posebnega družbenega pomena**.

Leta 1972 je prvič sprejet zakon<sup>46</sup>, ki jasno opredeljuje, kakšno zemljišče se šteje za komunalno opremljeno; zemljišče z zgrajenimi **dovoznimi potmi**, ki so priključene na cestno omrežje, urejeno **preskrbo s pitno vodo** in **električno energijo**. Še vedno ni nekih zakonskih pogojev, ki bi onemogočali pridobitev gradbenega dovoljenja brez predhodno komunalno urejenega zemljišča.

---

<sup>43</sup> Uradni list SRS, št. 42-218/66.

<sup>44</sup> Uradni list SRS, št. 16/67.

<sup>45</sup> Uradni list SRS, št. 16-120/67.

<sup>46</sup> Zakon o prispevku za uporabo mestnega zemljišča (Uradni list SRS, št. 7-80/72).

## 5.4 Obdobje od 1973 do 1984

Ustavna dopolnila iz leta 1971 so izvedla temeljno reformo federacije in posegla v ekonomsko osnovo političnega sistema. Ustava SFRJ iz leta 1974 zaokroži te spremembe in jim prilagodi še način oblikovanja (delegatski sistem) in strukturno skupščino. Ustava SR Slovenije iz 1974. leta izhaja iz načel enakopravnosti oblasti in skupščinske vladavine. Skupščina je opredeljena kot organ družbenega samoupravljanja in najvišji organ oblasti. Mnoge zvezne pristojnosti so prenesene na republiko. Skupščina ima tri zборе. Ustanovijo se interesne skupnosti. Izvršni svet postane izvršilni organ, odgovoren za stanje na vseh področjih družbenega življenja. Republiški upravni organi so bili republiški sekretariati, komiteji, uprave, zavodi, komisije in inšpektorati. Z ustavo iz leta 1974 se položaj občin ni bistveno spremenil. Centralni položaj imajo tudi v občinah skupščine, sestavljene iz treh zborov in iz skupščine interesnih skupnosti. Izvršni svet v občini je bil monopolni predlagatelj aktov, ki so jih sprejemale občinske skupščine. Občinski upravni organi so za svoje delo odgovarjali skupščini kot izvršnemu svetu. Samostojnost nasproti občinskim organom jim je dalo dejstvo, da izvršujejo tudi zvezne in republiške, ne le občinske predpise. Upravni organi so odgovarjali za stanje na svojem področju.

Leta 1975 je bil sprejet izboljššan **Zakon o komunalnih dejavnostih posebnega družbenega pomena** (UL SRS, št. 24-1184/75). Razdeljen je bil na enajst delov. Zakon je natančno določal nomenklaturu komunalnih dejavnosti posebnega družbenega pomena. Določal je tudi, da uporabniki komunalnih storitev skupaj s komunalnimi organizacijami soodločajo praktično o vsem, kar se tiče komunalnega gospodarjenja.

Zelo pomemben je bil zakon, ki je bil sprejet dve leti kasneje. To je bil **Zakon o upravljanju in razpolaganju s stavbnim zemljiščem** (UL SRS, št. 7/77 in popravki št. 8-478/78) Razdeljen je bil na pet delov:

- I. Splošne določbe,
- II. Upravljanje s stavbnim zemljiščem,
- III. Razpolaganje s stavbnim zemljiščem,



IV. Prehodne določbe,

V. Končni določbi.

Zakon je določal organizacijo upravljanja, urejanje stavbnega zemljišča, planiranje in programiranje urejanja stavbnega zemljišča, financiranje urejanja stavbnega zemljišča, oddajo stavbnega zemljišča v družbeni lastnini v uporabo za gradnjo, nadomestilo za uporabo stavbnega zemljišča.

Vsebina posameznih členov, ki posegajo na področje te naloge:

**10. člen:** V mestih in drugih naseljih, ki se urejajo z urbanističnimi ali zazidalnimi načrti, se smejo stanovanjski in drugi objekti graditi le na stavbnem zemljišču, ki je urejeno po določbah tega zakona.

**11. člen:** Stavbno zemljišče se mora urejati v skladu z urbanističnim in zazidalnim načrtom ter srednjeročnim planom in letnim programom urejanja stavbnega zemljišča. Pri urejanju stavbnega zemljišča je treba praviloma upoštevati tak vrstni red del, da se preprečijo poškodbe na že dokončanih komunalnih objektih in napravah in da so stroški za urejanje kar najbolj ustrezni. Stavbno zemljišče se ureja z zelenimi površinami, otroškimi igrišči in podobnimi objekti in napravami vedno šele potem, ko so dokončana dela na gradbenih objektih.

**12. člen:** Urejanje stavbnega zemljišča obsega pripravo stavbnega zemljišča za gradnjo in opremljanje stavbnega zemljišča.

Priprava stavbnega zemljišča po tem zakonu obsega:

- geološke, geomehanske in mikroseizmične raziskave, izdelavo temeljnih topografskih načrtov v merilu 1 : 2000, 1 : 1000 in 1 : 500, ter izdelavo parcelacijskega načrta;
- izdelava zazidalnega načrta, s katerim se določijo meje posameznih območij izgradnje in natančneje razčleni namenska raba površin;
- pridobitev zemljišča ali plačilo odškodnine ter drugih stroškov v zvezi s prenosom pravic na nepremičnini;

- sanacijska dela: poravnavanje in nasipavanje in osušitev zemljišča, zavarovanje drsečega terena, odstranitev rastlinja in odlagališč ter podobno;
- odstranitev obstoječih objektov, naprav in opreme ter nasadov na zemljišču;
- izgradnja nadomestnih prostorov za preselitev uporabnikov objektov, predvidenih za odstranitev in stroške preselitve.

Opremljanje stavbnega zemljišča po tem zakonu obsega gradbena pripravljalna dela, ki se nanašajo na komunalne objekte in naprave, ter izdelavo tehnične dokumentacije in izgradnjo komunalnih objektov in naprav za individualno in skupno rabo.

**13. člen:** Komunalni objekti in naprave<sup>47</sup> se razvrščajo po pomenu, ki ga imajo za naselje ali širše območje na:

- sekundarno omrežje, ki je namenjeno oskrbi določenega obstoječega ali predvidenega stanovanjskega ali drugega območja;
- primarno omrežje, ki je namenjeno oskrbi dveh ali več obstoječih ali predvidenih stanovanjskih ali drugih območij;
- magistralno omrežje, ki je kot osnovni element infrastrukture namenjeno oskrbi vsega mesta ali širšega območja.

Upravni organ je kasneje še bolj natančno določil, kaj spada v vsako omrežje.

**14. člen:** Glede na rabo so komunalni objekti in naprave skupne in individualne rabe. Komunalni objekti in naprave, pri katerih raba ni individualno določljiva in izmerljiva, so komunalni objekti in naprave skupne rabe. Med te objekte in naprave štejejo:

- ulice in ceste, trgi, hodniki, pešpoti, dovozne poti v naseljih ter javna parkirišča in sejmišča, za katere uporabo se ne plačuje odškodnina;
- luke, pomoli in zgrajene obale, namenjene za javni promet, kadar s temi objekti ne gospodarijo posebne luške ali druge organizacije združenega dela;

---

<sup>47</sup> Iz tretjega odstavka prejšnjega člena (Opremljanje stavbnega zemljišča ...).

- javni parki, nasadi, drevoredi, zelenice, zelene površine v stanovanjskih naseljih in javna otroška igrišča ter varstveni pasovi in rezervati;
- omrežje javne razsvetljave;
- objekti in naprave za odpravo atmosferskih voda.

Komunalni objekti in naprave, pri katerih je raba individualno določljiva in izmerljiva, so komunalni objekti in naprave individualne rabe. Med te objekte in naprave se štejejo objekti in naprave za oskrbo naselij z vodo, s plinom, z električno in toplotno energijo, s PTT omrežjem ter objekti in naprave za odpravo odpadnih voda, če ne gre za priključke stanovanjskih in drugih posameznih objektov na sekundarno oziroma primarno omrežje komunalnih objektov in naprav.

**15. člen:** Stavbno zemljišče se po tem zakonu glede na stopnjo urejenosti šteje:

- za urejeno stavbno zemljišče: zemljišče, za katero je izvršena priprava, in je opremljeno z vsemi komunalnimi objekti in napravami, kot jih določa urbanistični ali zazidalni načrt;
- za delno urejeno stavbno zemljišče: zemljišče, za katero je izvršena priprava, in ni opremljeno z vsemi komunalnimi objekti in napravami, kot jih določa urbanistični ali zazidalni načrt;
- za neurejeno stavbno zemljišče: zemljišče, za katero je izvršena priprava, in ni opremljeno z nobenim komunalnim objektom ali napravo.

#### 5.4.1 Ugotovitve

Kot je bilo že rečeno, gre za zelo pomemben zakon, ki je precej natančno določil obseg upravljanja in razpolaganja s stavbnim zemljiščem. Stavbno zemljišče mora biti urejeno za svoj namen, da ga je mogoče uporabiti za graditev. Urejanje stavbnega zemljišča obsega dve fazi del, in sicer: 1. pripravo stavbnega zemljišča in 2. opremljanje stavbnega zemljišča. Priprava stavbnega zemljišča obsega vsa tista dela, s katerimi se stavbno zemljišče uredi zgolj kot zemljišče, medtem ko opremljanje tega zemljišča ustvarja zemljišče "zrelo" za graditev, saj je komunalno opremljeno. Strokovno mnenje, kaj spada v pripravo in kaj v opremljanje

stavbnega zemljišča, ni bilo enotno.<sup>48</sup> To vprašanje se je mnogokrat reševalo od primera do primera, od enega zazidalnega načrta do drugega, od enega kareja do drugega in podobno. Predvsem glede priprave stavbnega zemljišča so bile v mnenjih pogoste kolizije, zlasti o tem, kakšni načrti so potrebni, kako je z obstoječimi objekti in nasadi na zemljišču, kam spada izgradnja nadomestnih prostorov, v zamenjavo za prostore, ki so na zemljišču in jih je treba porušiti oziroma odstraniti. Zakon<sup>49</sup> točno določa, katera dela oziroma opravila sestavljajo pripravo stavbnega zemljišča. Glede na to, na kakšen način se je vršila priprava stavbnega zemljišča, vidimo, da ta ni določala samo fizičnega urejanja zemljišč, temveč tudi ureditev pravnih vprašanj, ki se pojavljajo v zvezi s stavbnim zemljiščem. Kot na primer: pridobitev zemljišča, odškodnina, prenos pravice na nepremičnini, izgradnja nadomestnih prostorov in preselitvenih stroškov. S tem ko je priprava zemljišča vsebovala tudi preiskavo terena, parcelacijski načrt, zazidalni načrt, lahko ugotavljamo, da gre za zelo kompleksno pripravo stavbnega zemljišča, ki je v fizičnem, geodetskem, pravnem ter tudi seizmičnem in geološkem smislu popolna do te mere, da je zemljišče mogoče uporabiti brez težav ali motnje za opremljanje in graditev. V tem zakonu<sup>50</sup> je priprava stavbnega zemljišča zelo natančno določena, vendar pa je opremljanje stavbnega zemljišča določeno ohlapno. Vanj so všteta pripravljalna dela, ki se nanašajo na komunalne objekte in naprave, ter izdelavo tehnične dokumentacije in izgradnjo komunalnih objektov in naprav za individualno in skupno rabo. Zakon razvršča komunalne objekte in naprave po pomenu, ki ga imajo za naselje ali širše območje, glede na rabo in tudi glede na stopnjo urejenosti. Slednje je zelo zanimivo. Ta klasifikacija je podana s strani republiškega zakona, a vendar je občina določila, kaj spada v urejeno stavbno zemljišče. Saj so obstajale razlike med različnimi urbanističnimi ali zazidalnimi načrti, kjer je bilo določeno, s katerimi komunalnimi objekti in napravami se opremlja zemljišče. Bolj bogate občine so določale za urejeno stavbno zemljišče bolj opremljeno zemljišče, revnejše pa slabše oziroma pomanjkljivo opremljeno zemljišče. V reviji Občan<sup>51</sup> je navedeno, da “srednja” stopnja komunalne ureditve obsega za individualno komunalno potrošnjo vodovod s hidrantno mrežo, kanalizacijo po ločenem ali mešanem sistemu, električno distribucijsko omrežje v kabelski izvedbi, telefonsko naročniško omrežje v

---

<sup>48</sup> Klemenčič, Tone, Komunalno gospodarstvo, ČZ UL SR Slovenije, Ljubljana, str. 163.

<sup>49</sup> Zakon o upravljanju in razpolaganju s stavbnim zemljiščem (Uradni list SRS, št 7-320/77), glej 12. člen.

<sup>50</sup> Zakon o upravljanju in razpolaganju s stavbnim zemljiščem (Uradni list SRS, št. 7-320/77 in popravki št. 8-478/78).

<sup>51</sup> Kocuvan, Andrej, Občan št. 4, Članek: Koliko je vreden naš komunalni standard, Ljubljana, 23. februar 1984.

kabelski izvedbi. Za kolektivno komunalno potrošnjo mora biti stanovanjski objekt postavljen ob sodobni prometni stanovanjski cesti z robniki in hodniki za pešce, urejeno cestno kanalizacijo in cestno javno razsvetljavo v kabelski izvedbi s kandelabri. Ker je bila z urbanističnim ali zazidalnim načrtom posameznega kraja določena opremljenost stavbnega zemljišča s komunalnimi objekti in napravami v različnem obsegu oziroma strukturi, se seveda pojavljajo primeri, da stavbno zemljišče, ki se v enem kraju šteje za delno urejeno stavbno zemljišče, se v drugem kraju uvršča med urejena stavbna zemljišča. Menim, da je bil zakon<sup>52</sup> dober in je natančno definiral pripravo stavbnega zemljišča, vendar premalo natančen pri definiranju opremljanja stavbnega zemljišča. Morda je bilo temu tako, zaradi velikih razlik med posameznimi občinami in so tako lahko revnejše in demografsko ogrožene občine z nižjimi stroški tudi urejale stavbna zemljišča. V tem času je za opremljanje stavbnih zemljišč skrbela predvsem občina, komunalne organizacije in krajevne skupnosti, ki so jo ponavadi sestavljali prebivalci te iste občine. Bistvena ugotovitev je, da se v mestih in drugih naseljih, ki se urejajo z urbanističnimi ali zazidalnimi načrti, smejo stanovanjski in drugi objekti graditi le na stavbnem zemljišču, ki je urejeno po določbah tega zakona.

## 5.5 Obdobje od 1984 do 1990

Skupščina SR Slovenije je 23. maja 1984 sprejela “paket prostorskih zakonov”, to je Zakon o urejanju prostora, Zakon o urejanju naselij in drugih posegov v prostor ter Zakon o stavbnih zemljiščih. Prva dva zakona zamenjujeta dotedanjo urbanistično zakonodajo iz leta 1967 (zakon o urbanističnem planiranju in še veljavne določbe zakona o regionalnem planiranju), ki ni bila več v skladu z določbami slovenske ustave iz leta 1974, po kateri so razmerja pri urejanju prostora s stališča ustavne pristojnosti republike in občine deljena.

S prostorsko zakonodajo se je na novo uredil predvsem proces prostorskega planiranja, ki se je vključil v sistem integralnega družbenega planiranja. Na tej podlagi je na novo določil izhodišča za pripravo prostorskih izvedbenih aktov, ter jih oblikoval kot izvedbene akte odločitev, sprejetih v srednjeročnih družbenih planih.

---

<sup>52</sup> Zakon o upravljanju in razpolaganju s stavbnim zemljiščem (Uradni list SRS, št. 7/77 in popravki št. 8-478/78).

V paketu z ostalimi prostorskimi zakoni je bil sprejet “novi” **Zakon o stavbnih zemljiščih** (UL SRS, št. 18-932/84 s popravki 32/85, 33/89). Razdeljen je bil na sedem delov, in sicer;

- I. Splošne določbe,
- II. Pridobivanje stavbnih zemljišč v družbeno lastnino,
- III. Sklad stavbnih zemljišč,
- IV. Urejanje stavbnih zemljišč,
- V. Oddajanje stavbnih zemljišč,
- VI. Navodilo za uporabo stavbnih zemljišč,
- VII. Prehodne in končne določbe.

Omenjam le bistvene dele in spremembe glede na prejšnji zakon, ki nas zanimajo.

**1. člen** definira stavbna zemljišča, ki so po tem zakonu:

- zemljišča, ki so s srednjeročnim družbenim planom namenjena za graditev objektov in naprav;
- zemljišča, na katerih so zgrajeni objekti in naprave in zemljišča, za katera so izdana predpisana dovoljenja za graditev.

**2. člen:** Stavbna zemljišča so zazidana ali nezazidana.

Zazidano stavbno zemljišče je zemljišče, na katerem stoji objekt (stavbišče), in zemljišče, ki je potrebno za njegovo redno rabo (funkcionalno zemljišče), ter zemljišče, ki je urejeno kot javna površina. Nezazidano stavbno zemljišče je zemljišče, na katerem ni zgrajen noben objekt ali je na njem zgrajen začasni ali pomožni objekt, kakor tudi zemljišče, na katerem še ni zgrajen objekt do tretje gradbene faze in zemljišče, ki presega površino funkcionalnega zemljišča.

**IV. del** zakona govori o urejanju stavbnih zemljišč, ki po tem zakonu obsega pripravo stavbnega zemljišča za graditev objektov in opremljanje stavbnega zemljišča s komunalnimi in drugimi objekti in napravami.

Priprava zemljišča obsega:

- geološke, geomehanske in mikrosezmične raziskave, ki so potrebne za varno graditev objektov glede na nevarnost naravnih in drugih nesreč ter vojne, pripravo geodetskih načrtov in elaboratov ter prostorskih izvedbenih načrtov, parcelacijo območij, določanje meja gradbenih parcel in podobna dela;
- idr.
- Opremljanje stavbnega zemljišča obsega:
  - graditev ali rekonstrukcijo cest, ulic, trgov, dostopnih poti, hodnikov, javnih parkirišč v naselju, javne razsvetljave, zelenih površin v naselju in drugih komunalnih objektov;
  - graditev ali rekonstrukcijo naprav in omrežja za oskrbo naselij z vodo, električno in toplotno energijo ter plinom, s PTT storitvami, za odvajanje padavinskih in odpadnih voda, prevoz potnikov v mestnem prometu, ter drugih objektov in naprav.

**37. člen:** Stavbna zemljišča na ureditvenih območjih naselij in na območjih, namenjenih za kompleksno graditev se urejajo na podlagi investicijskih programov urejanja stavbnih zemljišč, ki jih sprejme Sklad na podlagi srednjeročnega družbenega plana občine. Območje urejanja stavbnega zemljišča je območje, ki ga zajema prostorski izvedbeni načrt. Vrsta in obseg opremljanja stavbnega zemljišča se določita v investicijskem programu skladno s prostorskim izvedbenim načrtom.

**40. člen:** Stanovanjski in drugi objekti se smejo v mestih in naseljih mestnega značaja ter na območjih, namenjenih za kompleksno graditev, graditi le na urejenem stavbnem zemljišču.

Urejeno stavbno zemljišče na območjih iz prejšnjega odstavka je zemljišče, na katerem so opravljena dela v skladu z investicijskim programom za urejanje stavbnega zemljišča.

Na območjih, za katere ni sprejet investicijski program urejanja stavbnih zemljišč, se smejo stanovanjski in drugi objekti graditi, če je zagotovljen ustrezen dostop s cesto ali dostopno potjo, oskrba z električno energijo in vodo ter odvajanje odpadnih voda oziroma je dovoljena gradnja greznic.

**45. člen:** Prispevek<sup>53</sup> po določbah 43. in 44. člena tega zakona odmeri investitorju na njegovo zahtevo ali zahtevo Sklada občinski upravni organ, pristojen za izdajo lokacijskega dovoljenja. **Brez potrdila o plačanem prispevku ni mogoče izdati gradbenega dovoljenja; ravno tako ne začeti gradnje na podlagi priglasitve.**

### 5.5.1 Ugotovitve

Zakon je bil bolj obsežen in dopolnjen glede na prejšnjega<sup>54</sup>. Definiral je, katera zemljišča spadajo pod stavbna zemljišča<sup>55</sup>. Uveljavil je nove termine, in sicer, da je stavbno zemljišče lahko **zazidano**<sup>56</sup> ali **nezazidano**<sup>57</sup>, da imenujemo zemljišče na katerem stoji objekt, **stavbišče** ter da imenujemo zemljišče, ki je potrebno za njegovo redno rabo, **funkcionalno zemljišče**. Zakon v tretjem poglavju občinskim skupščinam posebej nalaga ustanovitev skladov stavbnih zemljišč za področje ene ali več občin, ki zadovoljujejo skupne potrebe in interese na področju pridobivanja stavbnih zemljišč v družbeno lastnino, urejanja in upravljanja stavbnih zemljišč. Zakon dodaja, da obsega urejanje stavbnega zemljišča opremljanje stavbnega zemljišča s komunalnimi in drugimi objekti in napravami. Prvič podrobno definira, kaj vse obsega opremljanje stavbnega zemljišča<sup>58</sup>. Menim, da je del zakona, ki se tiče urejanja stavbnih zemljišč zelo dorečen in dovolj dobro ureja pripravo in opremljanje stavbnih zemljišč. Če se dotaknem tudi dela, ki govori, da mora občina ustanoviti Sklad, ki bo gospodaril<sup>59</sup> s stavbnimi zemljišči, mislim, da je s tem precej bolje poskrbljeno za to področje, saj se lahko Sklad kot pravna oseba profesionalno kosa s problematiko celotnega gospodarjenja s stavbnimi zemljišči.

---

<sup>53</sup> Investitor, ki namerava graditi na območju urejanja stavbnih zemljišč, je dolžan plačati sorazmerni del stroškov za pripravo in opremljanje stavbnega zemljišča.

<sup>54</sup> Zakon o upravljanju in razpolaganju s stavbnim zemljiščem (Uradni list SRS, št. 7/77 in popravki št. 8-478/78)

<sup>55</sup> Zakon o stavbnih zemljiščih (Uradni list SRS, št. 18-932/84), 1. člen.

<sup>56</sup> To je zemljišče, na katerem stoji objekt (stavbišče), in zemljišče, ki je potrebno za njegovo redno rabo (funkcionalno zemljišče), ter zemljišče, ki je urejeno kot javna površina.

<sup>57</sup> To je zemljišče, na katerem ni zgrajen noben objekt ali pa je na njem zgrajen začasni ali pomožni objekt, kakor tudi zemljišče, na katerem še ni zgrajen objekt do tretje gradbene faze in zemljišče, ki presega površino funkcionalnega zemljišča.

<sup>58</sup> Zakon o stavbnih zemljiščih (Uradni list SRS, št. 18-932/84), 34. člen, 3. odstavek.

<sup>59</sup> Pod gospodarjenje štejem, da Sklad izvaja na podlagi planskih aktov občine njeno politiko glede pridobivanja, urejanja in oddajanja stavbnih zemljišč za graditev.



Ta zakon tudi nedvoumno določa, da se stanovanjski in drugi objekti v mestih in naseljih mestnega značaja smejo graditi le na urejenem stavbnem zemljišču, in ga brez potrdila o plačanem prispevku<sup>60</sup> ni mogoče izdati gradbenega dovoljenja. S tem prinaša preglednost in postopnost graditve; od predloga do sprejetega urbanističnega načrta, ter naprej do opremljanja zemljišča, dovoljenja za gradnjo in končno gradnjo.

## 5.6 Obdobje od 1990 do 2002

Po večstrankarskih volitvah spomladi leta 1990 se 16. maja oblikuje nov republiški izvršni svet, v katerega so zbori republiške skupščine izvolili predsednika in člane. Ti so bili na čelu republiških sekretariatov in komitejev, ki so se leto dni pozneje preoblikovali v ministrstva. Odtlej nadaljuje izvršni svet svoje delo kot vlada, za katero se uporabljajo določbe nove ustave<sup>61</sup>, ki je bila razglašena 23. decembra 1991. Slovenija je postala demokratična republika. Položaj občin se ni bistveno spremenil. Z ukinitvijo sistema družbenega planiranja v letu 1990 in ukinitvijo takratnega sistema cikličnega srednjeročnega planiranja je bil sprejet Zakon<sup>62</sup> o planiranju in urejanju prostora v prehodnem obdobju, ki je podaljšal veljavnost srednjeročnih in dolgoročnih planskih dokumentov. Z Zakonom<sup>63</sup> o prevzemu državnih funkcij, ki so jih opravljali organi občin, so bile upravne naloge, ki so v zakonu določene kot pristojnosti občinskih organov, prenesene na upravne enote in to se do danes ni spremenilo. Leta 1997 je bil sprejet temeljito prenovljen **Zakon o stavbnih zemljiščih** (UL RS, št. 44-2417/97), zakon je bil razdeljen na tri dele:

- I. Splošne določbe
- II. Gospodarjenje s stavbnimi zemljišči
- III. Prehodne in končne določbe

---

<sup>60</sup> Investitor, ki namerava graditi na območju urejanja stavbnih zemljišč, je dolžan plačati sorazmerni del stroškov za pripravo in opremljanje stavbnega zemljišča.

<sup>61</sup> Uradni list RS, št. 33/91.

<sup>62</sup> Uradni list RS, št. 48/90.

<sup>63</sup> Z zakonom o prevzemu državnih funkcij (Uradni list RS, št. 29/95).

## I. Splošne določbe

**1. člen:** Ta zakon določa stavbna zemljišča, javno gospodarsko infrastrukturo (v nadaljnjem besedilu: javna infrastruktura) in grajeno javno dobro ter pogoje za gospodarjenje s stavbnimi zemljišči.

**2. člen:** (1) Nezazidano stavbno zemljišče je zemljiška parcela na območju, ki je s prostorskim planom namenjeno za graditev objektov. (2) Zazidano stavbno zemljišče je zemljiška parcela na območju iz prejšnjega odstavka, na kateri je zgrajen objekt.

**3. člen:** (1) Javna infrastruktura so objekti in omrežja, ki so neposredno namenjeni izvajanju gospodarskih javnih služb na področju komunalnega in vodnega gospodarstva, varstva okolja, energetike, prometa in zvez ter drugi objekti, če je tako določeno z zakonom. (2) Javna infrastruktura so tudi komunalni objekti, katerih uporaba je pod enakimi pogoji namenjena vsem, kot so ulice, tržnice, igrišča, parkirišča, pokopališča, parki, zelenice, rekreacijske površine ter podobno.

**4. člen:** (1) Objekti javne infrastrukture in zemljišča, na katerih so zgrajeni, so grajeno javno dobro. (2) Na grajenem javnem dobrem lastninske pravice ni mogoče priposestvovati.

**6. člen:** (2) Občina gospodari s stavbnimi zemljišči v javno korist. (3) Sredstva za gospodarjenje s stavbnimi zemljišči v javno korist se zagotavljajo v občinskem proračunu.

**7. člen:** Gospodarjenje s stavbnimi zemljišči iz prejšnjega člena obsega:

- pridobivanje, prodajo, menjavo in oddajanje zemljišč za gradnjo;
- graditev javne infrastrukture, s katero se zagotavlja uporabnost zemljišč glede na njihov namen (opremljanje stavbnih zemljišč).

**8. člen:** (1) Gospodarjenje s stavbnimi zemljišči je obvezna gospodarska javna služba.

(2) Več občin lahko za gospodarjenje s stavbnimi zemljišči ustanovi skupno gospodarsko javno službo.

## II. Gospodarjenje s stavbnimi zemljišči:

### 4. del Opremljanje in oddajanje stavbnih zemljišč

**39. člen:** (1) Gradnja objektov je dovoljena samo na opremljenih stavbnih zemljiščih. (2) Ne glede na prejšnji odstavek je gradnja objektov dovoljena na zemljišču, ki ni opremljeno, če je tako določeno s predpisom, ali kadar posamezni priključki glede na naravo objekta niso potrebni. (3) Opremljanje stavbnih zemljišč zagotavlja občina. (4) Opremljanje stavbnih zemljišč se izvaja na podlagi programa opremljanja stavbnih zemljišč, ki ga za eno ali več let sprejme pristojni občinski organ.

**40. člen:** (1) Opremljeno stavbno zemljišče je zemljišče, za katerega so zagotovljeni priključki na naslednjo javno infrastrukturo:

- javno vodovodno omrežje;
- javno kanalizacijsko omrežje, kolikor ni dovoljena gradnja greznic;
- javno elektroenergetsko omrežje;
- dovoz na javno cesto.

(2) Občina lahko predpiše še druge komunalne priključke, ki morajo biti zagotovljeni, da se stavbno zemljišče šteje za opremljeno.

**41. člen:** Minister, pristojen za prostor, predpiše vsebino programa iz 39. člena tega zakona in tehnične pogoje za opremljanje stavbnih zemljišč.

**42. člen:** (1) Komunalni prispevek je plačilo sorazmernega dela stroškov opremljanja stavbnega zemljišča in pripada občini, kjer se zemljišče nahaja. (2) Komunalni prispevek se določi glede na višino vseh stroškov opremljanja stavbnega zemljišča z javno infrastrukturo, upošteva površino stavbnega zemljišča, mogoče priključke na javno infrastrukturo ter njene zmogljivosti. (3) Minister, pristojen za prostor, izda navodilo za izračun komunalnega prispevka. (4) Občina v skladu z navodilom iz prejšnjega odstavka s predpisom določi podrobnejša merila za odmero komunalnega prispevka.

### 5.6.1 Ugotovitve

Zakon<sup>64</sup> o stavbnih zemljiščih, se je precej spremenil. Prvič se pojavita termina javna gospodarska infrastruktura in grajeno javno dobro. Ne omenja se več posebej priprave stavbnega zemljišča, ampak opremljanje na podlagi programa opremljanja, ki ga sprejme pristojni občinski organ. Opremljeno stavbno zemljišče je zemljišče, za katerega so zagotovljeni priključki na javno vodovodno omrežje, javno kanalizacijsko omrežje, kolikor ni dovoljena gradnja greznic, javno elektroenergetsko omrežje in dovoz na javno cesto, kar je zelo osnovna in skromna zahteva. Vendar lahko občina predpiše še druge komunalne priključke, ki morajo biti zagotovljeni, da se stavbno zemljišče šteje za opremljeno. Torej lahko tudi finančno šibkejše občine skrbijo za opremljanje stavbnih zemljišč. Zakon se ni toliko spremenil v delu, ki obravnava financiranje opremljanja stavbnih zemljišč, saj še vedno izhaja iz načela, da je za financiranje opremljanja odgovorna izključno lokalna skupnost in na tem področju ne priznava zasebne pobude. Kar pomeni, da zakon ne predvideva primerov, ko ima fizična ali pravna oseba interes za izvedbo s prostorskim aktom predvidene prostorske ureditve, ko tako zemljišče še ni opremljeno. Praviloma se lahko gradi le na opremljenem stavbnem zemljišču, zato mora potencialni investitor čakati, kdaj bo lokalna skupnost zemljišče opremila. V praksi se v teh primerih sicer lokalna skupnost na tak ali drugačen način dogovori z investitorjem za udeležbo pri opremljanju zemljišč, vendar to pravno ni enotno regulirano.

Ta zakon ukinja Sklade stavbnih zemljišč, ki so bili ustanovljeni po določbah Zakona o stavbnih zemljiščih<sup>65</sup>. Njihovo delo zopet prevzemajo občine. Spremembe zakona o stavbnih zemljiščih iz leta 1997 niso bistveno posegle v postopek razlastitve. Ker je to eden najboljčutljivejših posegov države v lastninsko pravico, zahteva to področje ob novem ustavnem položaju privatne lastnine natančnejšo pravno regulativo ter ustreznejše mesto v sistemu zakonov. S tem zakonom naj bi se pospešila gradnja stanovanj v občinah, vendar napredka ni bilo, saj postopki niso tekli bistveno hitreje. Za nas so pomembni zlasti tisti členi, ki obravnavajo ali se dotikajo urejanja stavbnega zemljišča, in ne tisti, ki obravnavajo lastninske in druge stvarno pravne pravice na stavbnih zemljiščih. Komunalno opremljeno

---

<sup>64</sup> Zakon o stavbnih zemljiščih (Uradni list RS, št. 44-2417/97).

<sup>65</sup> Uradni list SRS, št. 18/84, 33/89 in Uradni list RS, št. 24/92 – odl. US RS.

zemljišče je kot predpogoj za izdajo gradbenega dovoljenja, zato moram omeniti, da je po tem zakonu dovoljena gradnja objektov samo na opremljenih stavbnih zemljiščih. Ne glede na to pa je gradnja objektov dovoljena tudi na zemljišču, ki ni opremljeno, če je tako določeno s predpisom, ali kadar posamezni priključki glede na naravo objekta niso potrebni.

## 5.7 Obdobje po letu 2003

S 1. 1. 2003 sta stopila v veljavo dva zakona, ki v najširšem smislu zagotavljata sonaravni trajnostni razvoj dejavnosti v prostoru in posegov vanj. **Zakon o urejanju prostora** (UL RS, št. 110/2002 in 8/2003) zamenjuje pravno regulacijo treh zakonov: Zakona o urejanju prostora, Zakona o urejanju naselij in drugih posegov v prostor ter Zakona o stavbnih zemljiščih. Razdeljen je na osem delov, ki določajo:

1. Splošne določbe: temeljne določbe in pristojnosti na področju urejanja prostora,
2. Prostorsko načrtovanje: skupne določbe, državne prostorske akte, regionalno zasnovano prostorskega razvoja in občinske prostorske akte,
3. Prostorske ukrepe: začasne ukrepe za zavarovanje urejanja prostora, zakonito predkupno pravico občine, razlastitev in omejitev lastninske pravice, komasacijo, ukrepe pri prenovi,
4. Opremljanje zemljišč za gradnjo,
5. Sistem zbirk prostorskih podatkov in poročilo o stanju na področju urejanja prostora,
6. Opravljanje dejavnosti na področju prostorskega načrtovanja,
7. Nadzorstvo in kazenske določbe,
8. Prehodne in končne določbe.

Zakon podrobno pravno ureja področje, ki obsega prostorsko načrtovanje, ukrepe za omogočanje realizacije prostorske ureditve, opremljanje zemljišč za gradnjo, reguliranje dejavnosti prostorskega načrtovanja ter vzpostavitve prostorskega informacijskega sistema. Bistvene novosti Zakona o urejanju prostora glede na Zakon o urejanju prostora iz leta 1984 s spremembami so: opredelitev delitve pristojnosti urejanja prostora med državo in lokalnimi skupnostmi (občinami), zmanjšanje determiniranosti in togosti državnega prostorskega plana

in odprava nejasnosti zaradi prepletanja usmeritvenih vsebin in konkretnih odločitev. Novosti Zakona o urejanju naselij in drugih posegov v prostor iz leta 1984 s spremembami so: zmanjšanje determiniranosti in togost prostorsko izvedbenih načrtov, ukinjanje prostorsko ureditvenih pogojev, povečanje instrumentarijev za fleksibilno umeščanje namer v prostor, ukinjanje lokacijskega dovoljenja in regulacija opravljanja dejavnosti prostorskega načrtovanja. Spremembe so glede na Zakon o stavbnih zemljiščih iz 1984 tudi pri financiranju opremljanja stavbnih zemljišč, kjer ne nastopajo več samo sredstva lokalnih skupnosti in natančnejša regulativa pri razlastitvi. Posebej omenjam tudi **Zakon o graditvi objektov** (UL RS, št. 110/2002) zaradi prepletenosti z ZUreP-1. Zakon je razdeljen na sedem delov, ki določajo:

1. Slošne določbe,
2. Temeljne določbe: temeljne pogoje graditve objektov, vrste objektov in njihove bistvene lastnosti, grajeno javno dobro, organe pri graditvi objektov in udeležence pri graditvi objektov,
3. Projektiranje, projektno in tehnično dokumentacijo, načine pridobivanja projektne dokumentacije, izdelovanje in revidiranje projektne dokumentacije, pridobitev gradbenega dovoljenja, gradnjo, odgovornost pri gradnji, zakoličbo objekta, izvajanje del, gradbeni nadzor, pridobitev uporabnega dovoljenja, tehnični pregled, izdajo odločbe po opravljenem tehničnem pregledu, hrambo projektne in tehnične dokumentacije,
4. Organizacijo in delovno področje poklicnih zbornic: ustanovitev ZAPS in IZS, organe in organizacijo, statut, vodenje imenika, pridobitev statusov in licenc ter njihov odvzem, opravljanje strokovnih izpitov, financiranje, disciplinske zadeve in nadzorstvo,
5. Inšpekcijsko nadzorstvo: opravljanje inšpekcijskega nadzorstva, inšpekcijski ukrepi in druge sankcije,
6. Kazenske določbe,
7. Prehodne in končne določbe: dokončanje postopkov v teku, dokončanje inšpekcijskih postopkov v teku, uskladitev pristojnosti, uskladitev določb o prostorskih aktih in z njimi povezanih pogojev za začetek gradnje oziroma izvajanja del, druge uskladitve v zvezi z graditvijo objektov, uskladitev predpisov o grajenem javnem dobrem,

uskladitev sedanjih predpisov o stavbnih zemljiščih, uskladitev določb o pristojnih poklicnih zbornicah, uskladitev določb o opravljanju dejavnosti in storitev, priznanje diplom in drugih javnih listin o strokovni usposobljenosti, obveznost izdajanja izvršilnih predpisov, prenehanje z uporabo, prenehanje veljavnosti in začetek veljavnosti.

Bistvene novosti zakona o graditvi objektov glede na zakon o graditvi objektov iz leta 1984 s spremembami in dopolnitvami so, da izhaja iz predpostavke, da lokacijske pogoje ureja zakon o urejanju prostora<sup>66</sup>. Zakon sam ureja dovoljenja vseh vrst gradenj, projektno in tehnično dokumentacijo ter pogoje za izdelovanje. Izostri odgovornost posameznih udeležencev pri graditvi. Uvedeno je eno samo dovoljenje – gradbeno dovoljenje. Objekti so razvrščeni na enostavne, nezahtevne in zahtevne in od tega je odvisna potrebna dokumentacija. Zakon jasno določa, kdo so stranke v postopku, kdo so soglasodajalci in postopke za pridobitev soglasja. Ukinja plačevanje odškodnine zaradi spremembe namembnosti kmetijskega zemljišča. Sprememba je tudi v vsebinski strukturi. Posebej se bomo osredotočili na zdaj veljavni Zakon o urejanju okolja.

---

<sup>66</sup> ZUreP-1 (UL RS, št. 110/02, 8/03).

### **5.7.1 Veljavni zakon o urejanju okolja, 4. del: Opremljanje zemljišč za gradnjo**

Zakon o urejanju okolja (**ZUreP-1**) UL RS, št. 110-5386/2002, s popravkom 8-1/2003, četrti del, govori o opremljanju zemljišč za gradnjo, in sicer;

#### **135. člen:** namen opremljanja

(1) Opremljanje zemljišč za gradnjo (v nadaljnjem besedilu: opremljanje zemljišč) je gradnja komunalne infrastrukture, ki je potrebna, da se lahko prostorske ureditve oziroma objekti, načrtovani s prostorskim redom občine oziroma občinskim lokacijskim načrtom izvedejo in služijo svojemu namenu. (2) Šteje se, da je zemljišče komunalno opremljeno, ko je komunalna infrastruktura, ki zagotavlja najmanj oskrbo s pitno vodo in energijo, odvajanje odplak in odstranjevanje odpadkov ter dostop na javno cesto, zgrajena in predana v upravljanje izvajalcu javne službe.

#### **136. člen:** obveznost izgradnje komunalne infrastrukture

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

#### **137. člen:** uporaba komunalne infrastrukture

(1) Komunalna infrastruktura je lahko v javni ali zasebni lasti, razen grajenega javnega dobra, ki ne more biti v zasebni lasti. (2) Komunalna infrastruktura v zasebni lasti so objekti, ki so po namenu in tehničnih značilnosti enaki javni infrastrukturi, vendar so v lasti posameznih fizičnih in pravnih oseb in namenjeni njihovi rabi. (3) Grajeno javno dobro je namenjeno splošni rabi in ga lahko koristi vsak. Grajeno javno dobro se lahko odda za posebno rabo samo na podlagi javnega razpisa, izvedenega po predpisih o javnih naročilih, pri čemer posebna raba ne sme ovirati splošne rabe. (4) Status grajenega javnega dobra se pridobi oziroma odvzame z odločbo v skladu z zakonom, ki ureja graditev objektov.



**138. člen:** zagotavljanje opremljanja zemljišč

(1) Gradnjo komunalne infrastrukture zagotavlja občina. (2) Gradnjo komunalne infrastrukture, ki s prostorskim aktom ni namenjena javni rabi ter gradnjo priključkov na objekte in omrežja komunalne infrastrukture zagotavlja investitor oziroma lastnik objekta, ki ga priključuje. (3) Gradnjo objektov in omrežij komunalne infrastrukture lahko občina s pogodbo odda fizični ali pravni osebi.

**139. člen:** program opremljanja

(1) Zemljišča se s komunalno infrastrukturo opremljajo na podlagi programa opremljanja. (2) Program opremljanja se pripravi na podlagi prostorskega reda občine oziroma občinskega lokacijskega načrta. Če se program opremljanja pripravi na podlagi občinskega lokacijskega načrta, je program opremljanja sestavina prilog k temu načrtu. (3) Program opremljanja oziroma njegove dopolnitve pripravi pristojni organ občinske uprave.

**140. člen:** vsebina programa opremljanja

(1) S programom opremljanja se uskladi gradnja objektov in omrežij komunalne infrastrukture, podrobneje določijo roki gradnje komunalne infrastrukture s pogoji priključevanja nanjo ter določijo tehnični pogoji opremljanja in finančna konstrukcija opremljanja. (2) Program opremljanja določi tudi način izbora izvajalca gradnje komunalne infrastrukture ter z njo povezanih drugih ureditev v skladu z zakonom o javnih naročilih. (3) Vlada na predlog ministra za prostor podrobneje določi vsebino programa opremljanja.

**141. člen:** sprejem programa opremljanja

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

#### **142. člen:** financiranje komunalne infrastrukture

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

#### **143. člen:** komunalni prispevek

(1) Komunalni prispevek je plačilo dela stroškov opremljanja zemljišč z lokalno komunalno infrastrukturo, ki ga zavezanec za plačilo komunalnega prispevka plača občini. (2) Komunalni prispevek se določi na podlagi programa opremljanja glede na stopnjo opremljenosti zemljišč s komunalno infrastrukturo in drugo infrastrukturo ter glede na priključno moč in zmogljivost komunalne infrastrukture v poselitvenih območjih. S plačilom komunalnega prispevka občina jamči zavezancu, da mu je omogočen priključek na lokalno komunalno infrastrukturo oziroma, da bo ta v določenem roku in obsegu, kot to določa program opremljanja, zgrajena in bo nanjo lahko svoj objekt priključil. (3) Komunalni prispevek odmeri pristojni organ občinske uprave z odločbo. Zoper odločbo je dovoljena pritožba, o kateri odloča župan.

#### **144. člen:** zavezanec za komunalni prispevek

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

#### **145. člen:** pogodba

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

#### **146. člen:** cena komunalno opremljenega zemljišča

(1) Cena komunalno opremljenega zemljišča se določi na podlagi tržne vrednosti zemljišča, ugotovljene po kriteriju dejanske rabe, in stroškov gradnje komunalne infrastrukture po programu opremljanja. (2) Minister za prostor določi merila za oblikovanje cene komunalno opremljenega zemljišča ter za odmero komunalnega prispevka. (3) Občina lahko v skladu s predpisom iz prejšnjega odstavka določi podrobnejša merila za odmero komunalnega prispevka.

#### **5.7.2 Ugotovitev: bistvena sprememba pojma zemljišča**

Ta zakon uporablja pojem stavbno zemljišče samo še v prehodnih določbah, in sicer samo za namen določanja obveznosti plačevanja nadomestila za uporabo stavbnega zemljišča (NUSZ). Prej imenovano "zazidano stavbno zemljišče" se imenuje sedaj gradbena parcela, na kateri stoji objekt, prej imenovano "nezazidano stavbno zemljišče" se sedaj imenuje zemljišče oziroma zemljiška parcela, lahko tudi gradbena parcela, na kateri se z gradnjo objekta še ni začelo, ki se nahaja znotraj poselitvenega območja, to je območja naselij in območja, ki so predvidena za njihovo širitev, ki so kot takšna določena v prostorskih aktih. To so torej zazidljiva zemljišča primerna za poselitev.

#### **5.7.3 Ugotovljeno stanje in spremembe med prejšnjo in novo ureditvijo komunalnega opremljanja zemljišč za gradnjo**

##### **5.7.3.1 Obseg lokalne komunalne infrastrukture**

S spremembo normativne ureditve tega področja se bistveno ne spreminja obseg lokalne komunalne infrastrukture, ki ga zagotavlja občina, spremenjen je le način zagotavljanja javnih dobrin. Slednji ima predvsem na področju energetike in telekomunikacij občutne posledice pri razumevanju obveznosti občine ter njenega načina zagotavljanja opremljanja zemljišč za

gradnjo, hkrati tudi bistveno spreminja vsebino programa opremljanja ter nabor infrastrukture, ki se s komunalnim prispevkom lahko financira. Obseg lokalne komunalne infrastrukture je določen preko definicij v zakonu o urejanju prostora<sup>67</sup> v povezavi z definicijo grajenega javnega dobra lokalnega pomena, ki ga opredeljuje **ZGO-1**<sup>68</sup>, in vključuje tako omrežja gospodarske javne infrastrukture lokalnega pomena kot tudi lokalne ceste, ulice, pasaže, trge in druge javne prometne površine lokalnega pomena: tržnice, parkirišča, pokopališča, parke, zelenice, športne oziroma rekreacijske površine in podobno. Seveda mora biti izpolnjen statusni pogoj iz 21. člena<sup>69</sup> tega zakona, kjer predvidene površine še niso zajete. Ker **ZGO-1**<sup>70</sup> opredeljuje tudi objekte gospodarske javne infrastrukture je potrebno opozoriti, da je bil pri slednji definiciji pojma namen zakonodajalca v primeru **ZGO-1** drugačen kot v **ZUreP-1** in teh dveh različnih pojmov ne smemo zamešati. Določbe **ZGO-1** se berejo kot določevanje grajenega javnega dobra, dovoljevanja in urejanja drugih razmerij, ki jih **ZGO-1** v zvezi z objekti in omrežji gospodarske javne infrastrukture ureja. Drugače je za potrebe urejanja prostora relevantna definicija **ZUreP-1**. Iz že v uvodu navedenih razlogov niti **ZUreP-1** niti **ZGO-1** ne podajata definicije, kaj so omrežja, ki so neposredno namenjena izvajanju gospodarskih javnih služb lokalnega pomena. To definicijo moramo izbrskati v naslednjih predpisih:

- **Zakon o varstvu okolja**<sup>71</sup> v 149. členu določa obvezne občinske gospodarske javne službe varstva okolja, in jih našteva:
  - oskrba s pitno vodo,
  - odvajanje in čiščenje komunalne in padavinske odpadne vode,
  - zbiranje in prevoz komunalnih odpadkov,
  - odlaganje ostankov predelave ali odstranjevanja komunalnih odpadkov in

---

<sup>67</sup> ZUreP-1, 19. točka drugega člena: komunalna infrastruktura so objekti oziroma omrežja lokalne gospodarske javne infrastrukture ter grajeno javno dobro lokalnega pomena; 20. točka drugega člena: gospodarska javna infrastruktura so omrežja, neposredno namenjena izvajanju gospodarskih javnih služb s področja prometa, energetike, komunalnega gospodarstva, upravljanja z vodami in gospodarjenja z drugimi vrstami naravnega bogastva ali varstva okolja, kakor tudi druga omrežja in objekti v javni rabi. Gospodarska javna infrastruktura je državnega in lokalnega pomena.

<sup>68</sup> Zakon o graditvi objektov (ZGO-1, Uradni list RS, št. 110/02 in naslednji), 2. točka 2. člena.

<sup>69</sup> 21. člen ZGO-1: pogoji za pridobitev statusa grajenega javnega dobra.

<sup>70</sup> 2. člen ZGO-1, točka 1.6 tega člena.

<sup>71</sup> Zakon o varstvu okolja (ZVO-1, Uradni list RS, št. 41/2004), VII. Poglavje.

- urejanje in čiščenje javnih površin.

**Zakon o javnih cestah**<sup>72</sup> določa, da je vzdrževanje javnih cest obvezna gospodarska javna služba, njihovo redno vzdrževanje in obnavljanje v primeru občinskih cest organizira občina (pri tem so izločene gozdne ceste<sup>73</sup>).

Sredstva za gradnjo in vzdrževanje gozdnih cest, kar sicer usmerja Zavod za gozdove Slovenije<sup>74</sup>, sredstva zagotavljajo lokalne skupnosti<sup>75</sup>, ki v primeru, da gozdne ceste vodijo do kmetij, zaselkov vasi, turističnih objektov ipd., te ceste tudi prevzamejo.

V skladu z Energetskim zakonom<sup>76</sup> je distribucija toplote izbirna lokalna gospodarska javna služba, prav tako tudi oskrba z energetskimi plini iz omrežja, razen z zemeljskim plinom.

Občina lahko na podlagi zakona, ki ureja gospodarske javne službe<sup>77</sup>, zagotavlja tudi druge javne dobrine, ki so kot take opredeljene z zakonom (javni prevoz ipd.).

Na podlagi vsega naštetega je potrebno razumeti, da pojem “lokalna gospodarska javna infrastruktura” po **ZUreP-1** obsega:

- vodovod,
- kanalizacijo,
- objekte za zbiranje in odvoz komunalnih odpadkov,
- objekte za odlaganje ostankov predelave ter odstranjevanje komunalnih odpadkov,
- objekte, ki neposredno služijo za urejanje in čiščenje javnih površin,
- lokalne ceste,
- gozdne ceste,
- toplovodna omrežja in objekte v upravljanju lokalnih gospodarskih javnih služb (GJS),
- omrežja in objekte za oskrbo z energetskimi plini, razen z zemeljskim plinom, v upravljanju lokalnih GJS,
- objekte in omrežja komunalne energetike idr.

---

<sup>72</sup> Zakon o javnih cestah (ZJC, Uradni list RS, št. 29/97 in naslednji), 8. člen.

<sup>73</sup> ZJC, drugi odstavek 15. člena.

<sup>74</sup> Zakon o gozdovih (ZG, Uradni list RS, št. 30/93 in naslednji), 4. alineja prvega odstavka 50. člena.

<sup>75</sup> ZG, 38. člen.

<sup>76</sup> Energetski zakon (EZ, Uradni list RS, št. 79/99 in naslednji, EZ-A, Uradni list RS, št. 51/04), 33. člen.

<sup>77</sup> Zakon o gospodarskih javnih službah (ZGJS, Uradni list RS, št. 32/93 in naslednji), 5. člen.

Tukaj moramo še dodati grajeno javno dobro lokalnega pomena, kot ga opredeljuje **ZGO-1**, torej lokalne ceste, ulice, pasaže, trge in druge javne prometne površine lokalnega pomena, tržnice, parkirišča, pokopališča, parke, zelenice, športne oziroma rekreacijske površine ipd. Vse to prištevamo k izrazu “lokalna komunalna infrastruktura”.

### 5.7.3.2 Zagotavljanje opremljanja zemljišč z infrastrukturo

V današnjem času občina nima neposrednega vpliva na načrtovanje vseh infrastrukturnih omrežij, vendar pripravlja svojo strategijo prostorskega razvoja<sup>78</sup> ter prostorskega reda<sup>79</sup> občine, kjer opredeli potrebna infrastrukturna omrežja glede na mnenja ostalih nosilcev urejanja prostora.

Pri tem se upošteva zlasti:

- operativne programe s področja varstva okolja<sup>80</sup>,
- sprejeto kategorizacijo ter načrte razvoja prometnega omrežja<sup>81</sup>,
- načrte razvoja distribucijskih omrežij električne energije ter zemeljskega plina<sup>82</sup>,
- območja in način zagotavljanja univerzalne storitve elektronskih komunikacij<sup>83</sup>,
- druge razvojne načrte in programe razvoja posameznih infrastrukturnih omrežij

---

<sup>78</sup> ZUreP-1, tretja točka 57. člena: V skladu z določbo prejšnjega člena strategija prostorskega razvoja občine določi zlasti:

(...)

3. zasnovo posameznih sistemov lokalnega pomena v prostoru, kot so:

- zasnova poselitve vključno z zasnovami rabe urbanih površin, prenove obstoječega stavbnega fonda ter sanacije degradiranih urbanih območij;

- **zasnovo komunalne infrastrukture**;

-zasnovo krajine s prikazom kmetijskih in gozdnih zemljišč, vodnih virov in vodnogospodarskih sistemov ter območij rudnin, naravnih in kulturnih vrednot kot tudi naravnih in ogroženih območij;

<sup>79</sup> ZUreP-1, 7. točka prvega odstavka 65. člena: Z merili in pogoji za urejanje prostora prostorski red občine, v skladu z namensko rabo prostora, določa za posamezna območja iz 1. točke prvega odstavka 63. člena tega zakona zlasti:

(...)

7. določitev območij komunalnega opremljanja zemljišč s splošnimi pogoji in standardi njihovega opremljanja, vključno z obveznostmi priključevanja na objekte in omrežja javne infrastrukture.

<sup>80</sup> ZVO, 35., 36., 37., in 38. člen.

<sup>81</sup> ZJC, 22., 23., in 24. člen.

<sup>82</sup> EZ-A, 18. člen.

<sup>83</sup> Zakon o elektronskih komunikacijah (ZEKom, Uradni list RS, št. 43/04).

Razumeti je torej, da bo občina pri vzpostavitvi novih območij za poselitev oziroma njeni širitvi in zgoščevanju obstoječih zagotavljala rešitve, ki bodo skladne tudi z razvojnimi programi in načrti vseh zahtevanih infrastrukturnih omrežij, oziroma se bo takšna uskladitev v postopku priprave prostorskih aktov tudi dejansko dosegla, oziroma bo dosežen zavezujoč dogovor, ki bo zagotavljal opremljenost zemljišč za gradnjo v dosegljivih časovnih terminih.

Iz prostorskih dokumentov bo razvidno, na katerih območjih se ne bo zagotavljalo organizirano opremljanje ter bo takšna opremljenost naloga vsakega posameznega investitorja, če bo seveda spoštoval predpise na tem izbranem območju.

### 5.7.3.3 Obveznosti občine ter načini opremljanja zemljišč za gradnjo

V prej opisani ureditvi je občina pobudnik opremljanja zemljišč za gradnjo, kot investitor se pojavlja predvsem na področju zagotavljanja komunalne infrastrukture po predpisih o varstvu okolja, toplovodnih omrežij, občinskih cest ter objektov, ki po predpisih lahko pridobijo status grajenega javnega dobra. Novi zakon o urejanju prostora omogoča občini tudi več dogovornih oblik opremljanja zemljišč za gradnjo. Ta omogoča različne oblike sodelovanja javnega in zasebnega partnerstva. Gre za pogodbeni dogovor izgradnje posameznih delov infrastrukturnih omrežij. **ZUreP-1** omenja dve vrsti pogodb:

- fakultativna urbanistična pogodba – pogodba o opremljanju<sup>84</sup>: sklenitev urbanistične pogodbe ni predvidena v občinskem lokacijskem načrtu in tudi pogodba na tako območje ni omejena, vendar je dopustna. Občina in investitor se svobodno odločita ali bosta sklenila urbanistično pogodbo.
- obligatorna urbanistična pogodba<sup>85</sup> - sklenitev urbanistične pogodbe je predvidena v občinskem lokacijskem načrtu kot obvezna. **ZUreP-1** v tretjem odstavku 73. člena določa, da občinski lokacijski načrt lahko določi tudi obveznost sklenitve urbanistične pogodbe med investitorjem načrtovane prostorske ureditve in občino.

---

<sup>84</sup> ZUreP-1, 76. člen, če gre za gradnjo na območju lokacijskega načrta oziroma 138. člen, če gre za gradnjo na območju, ki se ureja s prostorskim redom občine.

<sup>85</sup> ZUreP-1, 73. člen.

Torej, če je taka obveznost določena, se s tako pogodbo, poleg ostalih zakonsko nepredvidenih pogojev, lahko določi tudi, da mora investitor v določenem roku zagotoviti opremljenost zemljišča s komunalno infrastrukturo na območju lokacijskega načrta v skladu s programom opremljanja iz 139. člena **ZUreP-1**.

#### **5.7.3.4 Vloga programa opremljanja kot zbirnega dokumenta**

Če primerjamo občine v sedanji ureditvi s preteklo ureditvijo, so občine v celoti samostojne le še na področju načrtovanja občinskih cest, ureditvi mirujočega prometa ter urbanega prostora. Seveda moramo pri tem upoštevati, da so bili večji energetske sistemi in s tem povezani razvojni načrti tradicionalno vpeti v okvire, ki so presejali občinsko pristojnost.

Z obveznostjo izpolnjevanja nacionalnih operativnih programov s področja varstva okolja ter obveznostjo izdelave takih programov na območjih mestnih občin in takšno možnostjo tudi za ostala občinska območja, so prednostne naloge na področju opremljanja zemljišč za gradnjo iz prejšnjih programov opremljanja prešli na operativne programe varstva okolja. V tem okviru gre predvsem za klasične komunalne službe, ki so z ureditvijo od leta 1993 naprej postale občinske službe varstva okolja.

Tako je tudi na področju oskrbe z električno energijo oziroma zemeljskim plinom v obsegu obvezne javne storitve postavljen dokaj avtonomen sistem načrtovanja razvoja teh vrst infrastrukturnih omrežij, ki jih razvijajo sistemski distributerji. Še bolj samostojno je načrtovanje omrežij na področju elektronskih komunikacij, ki je urejeno preko obveznosti univerzalne storitve.

Upoštevati moramo, da se omenjeni razvojni dokumenti nanašajo samo na posamezni infrastrukturni sistem, pri čemer je predvsem za potrebe urejanja prostora in presojo zahtev s področja graditve potrebno opraviti presek vseh načrtovanih infrastrukturnih sistemov na območje, kjer se bo gradnja izvajala, to je na območje opremljanja. Torej bo moralo biti iz temeljnih občinskih prostorskih aktov razvidno, katere vrste infrastrukture bodo na takšnem območju zagotovljene, in ne rokovne opredelitve, torej v kolikšnem času bo predvideno



infrastrukturno omrežje zagotovljeno. Slednja odločitev bo morala biti ena od bistvenih sestavin novih programov opremljanja.

Glede zagotavljanja potrebnih finančnih sredstev, je nujno upoštevati obveznost razvojnega načrtovanja občinskih proračunov<sup>86</sup>. Nemogoče je torej na kratek rok načrtovati investicijo, če ta ni opredeljena v načrtu razvojnih programov. Tu mislimo na občinske investicije, ki se ocenijo na podlagi projektov. Dosedanja pozitivna praksa na tem področju je ta, da so se v načrt razvojnih programov za leto vnaprej uvrstili le projekti, za katere je bilo izdano gradbeno dovoljenje in je tako njegova finančna opredelitev zelo natančna, hkrati je s tem zagotovljena tudi dejanska izvedba takšnega projekta v predvidenem roku.

Če ponazorimo s primerom kanalizacijskega omrežja, bo za obstoječa območja najprej potrebno preveriti, ali so izpolnjene zahteve, ki jih določajo predpisi, ki urejajo odvajanje in čiščenje odpadnih komunalnih in meteornih voda. V povezavi s temi zahtevami bodo pripravljene tudi občinski prostorski akti ter na tako usklajenih območjih v skladu z operativnim programom določen vrstni red investicij. Najbolj običajen način izvedbe investicije bo, ob ostalih proračunskih in drugih sredstvih, konkuriranje za sredstva, ki se zbirajo z okoljskimi taksami, s komunalnim prispevkom se bo torej pokrivala morebitna razlika do potrebnih sredstev. Navedba vseh načrtovanih proračunskih sredstev je obvezna v načrtu razvojnih programov na podlagi projektov, katerih natančnost se večja sorazmerno s približujočim se rokom izvedbe.

V programu opremljanja je potrebno natančno opredeliti območje, na katerem se opremljanje zagotavlja, iz razvojnih dokumentov povzeti rokovne opredelitve ter iz načrta razvojnih programov finančne opredelitve izvedbe opremljanja kot tudi seveda delež, ki se bo zbral s komunalnim prispevkom.

Program opremljanja torej ni več dokument, ki bi v dosedanji meri vplival na obveznosti občinskega proračuna, hkrati v vse večji meri temelji tudi na dogovorni ureditvi, tako s sistemskimi distributerji kot na vedno bolj razširjenih oblikah zasebnega in javnega

---

<sup>86</sup> Zakon o javnih financah (ZJF, Uradni list RS, št. 79/99 in naslednji), 10. člen.

partnerstva. V vsakem primeru se tak dokument uvršča v horizontalno razvrstitev prostorskih, razvojnih in finančnih dokumentov, ki je nujno interaktivna in ne hierarhična, kot smo bili vajeni v dosedanji ureditvi.

Določeno posebnost v tej ureditvi predstavlja program opremljanja na območju, ki se ureja z lokacijskim načrtom<sup>87</sup>. Ker je lokacijski načrt v primerjavi s preteklo ureditvijo izrazito akcijski dokument in se izdeluje za znanega investitorja, hkrati je tudi prostorski akt z največjo natančnostjo, je večina opredelitev, ki jih je potrebno v programu opremljanja preveriti oziroma zagotoviti, že vnaprej znana oziroma se v povezavi z lokacijskim načrtom lahko nemudoma izdelajo zelo podrobni dokumenti. Tako je mogoče opredeliti potek komunalnih vodov praktično že s projektno natančnostjo in na tej podlagi izdelati natančna stroškovna predvidevanja, hkrati je neposredno omogočena tudi sklenitev urbanistične pogodbe z investitorjem. V teh primerih se program opremljanja najbolj približa tovrstnim programom, ki so znani iz pretekle ureditve.

### **Plačilo komunalnega prispevka: razmerje med občino in zavezancem**

Zavezanec za plačilo komunalnega prispevka lahko zahteva od občine, sklenitev pogodbe o medsebojnih obveznostih<sup>88</sup>. S tem se mora občina tudi zavezati, da na območju, kjer pobira komunalni prispevek, zagotovi, v kakšnih rokih bo načrtovano opremljenost tudi dejansko zagotovila, sicer je odškodninsko odgovorna. Občina seveda na takšno obveznost ne bo mogla pristati, če za njeno izpolnitev ne bo predvidela zadostnih sredstev, najprej v občinskem načrtu razvojnih programov in kasneje tudi v lastnem proračunu. Program opremljanja, ki ne bi bil preverjen v teh dokumentih, tako ne bi bil uresničljiv z zadostnim jamstvom, zato v praksi ni pričakovati opredelitev v smislu nejasnega dolgoročnega zagotavljanja opremljenosti zemljišč za gradnjo, ampak predvsem nabor že preverjenih ugotovitev, temelječih v že

---

<sup>87</sup> ZUreP-1, drugi odstavek 139. člena: (2) Program opremljanja se pripravi na podlagi prostorskega reda občine oziroma občinskega lokacijskega načrta. Če se program opremljanja pripravi na podlagi občinskega lokacijskega načrta, je program opremljanja sestavina prilog k temu načrtu.

<sup>88</sup> ZUreP-1, 145. člen: Ob plačilu komunalnega prispevka ima zavezanec iz prejšnjega člena pravico zahtevati sklenitev pogodbe z občino o medsebojnih obveznostih v zvezi s priključevanjem objekta na lokalno komunalno infrastrukturo. Pogodba vsebuje zlasti rok za priključitev objekta na lokalno komunalno infrastrukturo in tehnične pogoje priključevanja.

sprejetih dokumentih oziroma iz dokumentov, katerih dokončno oblikovanje je v pretežni občinski pristojnosti in je njihovo sprejetje zagotovljeno z zadostno verjetnostjo. Ob podrobnem sledenju prakse<sup>89</sup> na tem področju se bo izkazalo, če je trenutna normiranost opisane zahteve zadostna. V vsakem primeru je potrebno dosledno spoštovati odločitev zakonodajalca, to pomeni, da je potrebno razmerja med zavezancem in tistim, ki je zaradi zagotavljanja javne dobrine upravičen od posameznika zahtevati določeno povračilo, pravno zavarovati.

#### 5.7.3.6 Gradbeno dovoljenje ni možno izdati brez plačila komunalnega prispevka

V 144. členu ZUreP-1 je določeno, da je zavezanec za plačilo komunalnega prispevka investitor oz. lastnik objekta, ki se na novo priključuje na objekte in omrežja lokalne komunalne infrastrukture, ali ki povečuje priključno moč obstoječih priključkov. Do priprave in izdaje podzakonskega predpisa iz 2. točke 146. člena, ki pravi da mora minister za prostor določiti merila za oblikovanje cene komunalno opremljenega zemljišča ter za odmero komunalnega prispevka, je še v veljavi Navodilo za izračun komunalnega prispevka, ki je bilo izdano na podlagi Zakona o stavbnih zemljiščih (ZSZ-97). Iz 2. odstavka 179. člena prehodnih in končnih določb ZUreP-1 sledi, da se komunalni prispevek odmerja po dotlej veljavnih predpisih, do uveljavitve podzakonskega predpisa iz 2. točke 146. člena ZUreP-1. Skladno z navedenim bi moral pristojni občinski organ na podlagi občinskega predpisa, ki ga je moral sprejeti občinski svet občine, kot je določeno v 4. odstavku 42. člena ZSZ-97, na zahtevo obvezno izdati odločbo o odmeri komunalnega prispevka, kot je to določeno v 44. členu navedenega zakona. ZGO-1 v svojem 66. členu, kjer določa pogoje za izdajo gradbenega dovoljenja, namreč preveri, da **mora upravni organ pred izdajo gradbenega dovoljenja preveriti, če je investitor predložil dokazilo, da so dajatve in prispevki, določeni z zakonom, plačani, oz. da so na drug zakonit način izpolnjene takšne obveznosti.** Le-to izhaja iz 2. alineje 210. člena ZGO-1, ki pravi, da so z dnem uveljavitve zakona predpisane dajatve in prispevki tudi komunalni prispevek, odmerjen skladno z Zakonom o upravnih taksah (ZUT). Za dokazilo se šteje listina, ki jo je izdal pristojni organ, in virman oziroma drugo ustrezno dokazilo o izvršenem plačilu ali pisna pogodba. Izdaja

---

<sup>89</sup> Ker pri tem ne poznamo daljše tradicije, je potrebno natančno preverjanje od primera do primera.

odločbe o odmeri komunalnega prispevka je skladno z že omenjenim 66. členom ZGO-1 v povezavi s 34. točko 206. člena ZGO-1 procesni pogoj in jo mora **pred izdajo gradbenega dovoljenja obvezno izdati pristojni občinski organ. Zakonsko namreč ni možna izdaja gradbenega dovoljenja brez plačila komunalnega prispevka**, kot je to določeno z 2. točko 44. člena ZSZ-97. Skladno z določili Zakona o splošnem upravnem postopku (ZUP) lahko v primeru molka oz. ker organ ni izdal odločbe v zakonsko določenem roku vloži pritožbo pri organu druge stopnje oz. županu. V primeru molka upravnega organa prve in druge stopnje lahko upravičena stranka po zakonsko določenem roku sproži tudi upravni spor.

#### **5.7.4 Primera zagotavljanja opremljanja zemljišč z infrastrukturo po Zakonu o stavbnih zemljiščih iz leta 1984 (ZSZ, UL SRS, št. 18/84) in Zakonu o stavbnih zemljiščih iz leta 1997 (ZSZ, UL RS, št. 44/97)**

Za primer zagotavljanja opremljanja zemljišč z infrastrukturo po Zakonu o stavbnih zemljiščih iz leta 1984 (ZSZ, UL SRS, št. 18/84) sem izbral Investicijski program urejanja stavbnih zemljišč v območju urejanja BP 6/3 Opekarna Črnuče. Po kasnejšem Zakonu o stavbnih zemljiščih iz leta 1997 (ZSZ, UL RS, št. 44/97) sem izbral Program opremljanja stavbnih zemljišč za del območja urejanja ŠS 6/8 Zgornje Vižmarje.

Gre za primerjavo med vsebino Investicijskega programa urejanja stavbnih zemljišč v območju urejanja BP 6/3 Opekarna Črnuče in Navodilom o enotni metodologiji za pripravo investicijskega programa urejanja stavbnih zemljišč (UL SRS, št 33/85) ter za primerjavo med Programom opremljanja stavbnih zemljišč za del območja urejanja ŠS 6/8 Zgornje Vižmarje in Navodilom o vsebini programa opremljanja stavbnih zemljišč (UL RS, št. 4-163/99).

##### **5.7.4.1 Vsebina Investicijskega programa urejanja stavbnih zemljišč v območju urejanja BP 6/3 Opekarna Črnuče in primerjava z Navodilom o enotni metodologiji za pripravo investicijskega programa urejanja stavbnih zemljišč (UL SRS, št 33/85)**

Investicijski program urejanja stavbnih zemljišč na območju urejanja BP 6/3 Opekarna Črnuče, zajema izračun stroškov pridobivanja in priprave stavbnega zemljišča ter opremljanja stavbnega zemljišča s komunalnimi napravami kolektivne in individualne rabe v omenjenem območju urejanja.

Osnovo za izdelavo investicijskega programa predstavlja Zazidalni načrt za območje urejanja BP 6/3 Opekarna Črnuče, ki ga je izdelal Ljubljanski urbanistični zavod. Odlok o sprejemu zazidalnega načrta je sprejela Skupščina občine Ljubljana Bežigrad in je bil objavljen v Uradnem listu RS.

Investicijski program je izdelan na podlagi:

- Zakona o stavbnih zemljiščih (UL SRS št. 18/84, 33/89 in UL RS št. 24/92),
- Odloka o spremembah in dopolnitvah odloka o stavbnih zemljiščih (UL SRS št. 16/89),
- Zakona o graditvi objektov (UL SRS, št. 34/84),
- Navodil in sprememb Navodil o enotni metodologiji za pripravo investicijskega programa urejanja stavbnih zemljišč (UL SRS, št. 33/85 in UL RS, št. 22/90),
- Metodologije za izračun povečane vrednosti stavbnih zemljišč zaradi minulih družbenih vlaganj – MDV (UL SRS, št. 19/89).

Za realizacijo investicije so bile sprejete odločitve, ki so opredeljene v Družbenem planu mesta Ljubljane in občine Ljubljana Bežigrad.

Investicijski program je na podlagi podatkov, prevzetih iz potrjenega zazidalnega načrta in podatkov računovodske službe Sklada stavbnih zemljišč mesta Ljubljane izdelalo Gradbeno podjetje Grosuplje.

Investitor del s področja pridobivanja, oddajanja in urejanja stavbnih zemljišč v območju urejanja BP 6/3 Opekarna Črnuče, je Sklad stavbnih zemljišč mesta Ljubljane.

Območje urejanja leži severo vzhodno od Dunajske ceste v nadaljevanju že obstoječe poslovno industrijske cone na območju bivše Opekarne Črnuče, določeno je z obodno parcelacijo oziroma delilnim načrtom in meri 68276 m<sup>2</sup>.

Območje urejanja je namenjeno nadaljnemu razvoju že obstoječe in nove poslovno trgovske dejavnosti oz. dejavnosti malega gospodarstva. V severnem delu območja urejanja je predvidena gradnja prodajnega skladišča, dvoetažnega skladišča, štirih objektov drobnega gospodarstva, upravnega in energetskega poslopja, v južnem obstoječem delu območja je predvidena gradnja treh prizidkov oziroma nadomestnih objektov.

Stroški pridobivanja, priprave in opremljanja stavbnih zemljišč v obravnavanem območju urejanja so izračunani na podlagi predhodnih vlaganj, ki so evidentirani v računovodski službi Sklada stavbnih zemljišč mesta Ljubljana ter na podlagi odlokov, priporočil, pogodb, cenikov in ocen izvajalcev del.

Vsi stroški so izračunani na izhodiščni datum 01. 10. 1995. Že nastali stroški pridobivanja, ki so evidentirani v Računovodski službi Sklada stavbnih zemljišč mesta Ljubljane, so do tega datuma revalorizirani z indeksi ostale nizke gradnje, v skladu z 9. členom Sprememb in dopolnitev odloka o stavbnih zemljiščih (UL SRS, št. 16/89). Nastali stroški priprave in opremljanja so revalorizirani z indeksi rasti cen industrijskih izdelkov pri proizvajalcih v Republiki Sloveniji – panoga proizvodnja gradbenega materiala, ki jih izdaja Zavod republike Slovenije za statistiko, skladno s 44 členom Zakona o stavbnih zemljiščih (UL SRS, št. 33/89).

Razdelitev stroškov urejanja stavbnih zemljišč je za skupino 300 (opremljanje) zaradi nedefiniranosti točne namembnosti posameznih novograjenih objektov in s tem nedefiniranosti dejanskih priključnih moči, opravljena na podlagi delitve po sistemu neto etažnih koristnih površin novograjenih objektov, za skupini 100 in 200 (pridobivanje in priprava), je v skladu z določili Zakona o stavbnih zemljiščih ter Navodili o enotni metodologiji za pripravo investicijskega programa urejanja stavbnih zemljišč po sistemu površin oddajnih stavbnih zemljišč.

S stroški urejanja se ne bremenijo starograditeljev, ker ti že razpolagajo z vso ustrežno komunalno infrastrukturo. S stroški pridobivanja in priprave se tudi ne bremenijo novograditeljev, ki v obstoječem že urejenem južnem delu območja dozidujejo obstoječe objekte na lastnem zemljišču.

Stroški gradnje primarnih komunalnih naprav območja urejanja neposredno ne bremenijo, zato v investicijskem programu niso zajeti. Gradnja primarne komunalne infrastrukture se financira iz drugih virov (nadomestilo za uporabo stavbnega zemljišča, prispevki za gospodarjenje s komunalnimi napravami, prispevki za priključno moč).

### **Vsebina investicijskega programa**

Investicijski program vsebuje uvod s povzetkom, splošne podatke o investitorju s prikazom organizacije izvajanja programa, opis investicije, analizo upravičenosti investicije ter oceno programa z vidika obrambe in družbene samozaščite. Investicijski program Opekarne Črnuče ne vsebuje ocene programa z vidika obrambe in družbene samozaščite. Uvod vsebuje osnovne značilnosti investicijskega programa, zlasti v povezavi z izhodišči srednjeročnega družbenega plana občine in prostorskega izvedbenega načrta, ki je podlaga za izdelavo investicijskega programa. Povzetek investicijskega programa vsebuje na kratko opisan postopek in rezultate opravljenih del ter v glavnih točkah povzema vsebino investicijskega programa, tako da so iz njega razvidne osnovne informacije o kapacitetah, stroških, rokih in drugih podatkih.

Splošni podatki investicijskega programa so:

- kratek opis, izvleček ali podobno iz besedila srednjeročnega družbenega plana občine, iz katerega je razvidna odločitev in družbena upravičenost izdelave investicijskega programa,
- podatki o izdelovalcih investicijskega programa,
- podatki o sodelujočih samoupravnih organizacijah in skupnostih s področja izvajanja programov gospodarske infrastrukture ter prikaz elementov njihovih planskih aktov, pomembnih za zagotavljanje pogojev priključitve območja na primarno oziroma magistralno omrežje

Sledijo podatki o investitorju ter opis investicije. Opis investicije vsebuje opis območja urejanja stavbnega zemljišča in kratek opis meje območja, in sicer tako, da ga je mogoče identificirati v naravi.

Analiza obstoječega stanja vsebuje naslednje opise:

- seznam zemljišč s preverjenimi podatki o lastništvu, te postavke investicijski program ne vsebuje;
- opis razmer na zemljišču in pogojev, ki jih je potrebno upoštevati pri izvajanju ureditvenih del in ki vplivajo na stroške urejanja;
- obseg potrebnih rušenj z opisi objektov in njihovih značilnosti;
- obseg morebitnih predstavitev obstoječih komunalnih in drugih objektov in naprav;
- podroben opis obstoječih omrežij komunalnih in drugih objektov in naprav s preverjenimi zmogljivostmi virov za območja;
- podroben opis zmogljivosti obstoječe prometne mreže komunikacij, ki povezujejo območje z okoljem;
- podroben opis vodnih razmer ter potrebnih vodnogospodarskih ukrepov (zaščita pred poplavami, podtalnico in podobno); tega ta investicijski program ne vsebuje.

Podrobneje so opisani pogoji za priključitev območja na magistralno oziroma primarno omrežje in ugotovitve, ki zagotavljajo nemoteno etapno graditev sekundarnega omrežja na ureditvenem območju.

Z opisom potrebnih del je tudi določen obseg del pri pripravi in opremljanju stavbnega zemljišča na ureditvenem območju. Za vsako vrsto predvidenih investicijskih vlaganj ali aktivnosti je naveden kratek opis, tehnične karakteristike, količina, cena na enoto, in sicer ločeno za naprave sekundarnega značaja in naprave magistralnega ter primarnega omrežja. Stroški so prikazani po cenah z veljavnostjo na dan izdelave investicijskega programa. Ker je za območje predvideno etapno izvajanje del, so v popisu del za prvo etapo predvidena tudi dela, ki so skupna vsem etapam, vendar morajo biti opravljena že v času opremljanja prve etape. Pri določitvi vrednosti del ni določen znesek za nepredvidena dela, kot ga po potrebi določa Navodilo. Skladno s terminskim planom so predvidene tudi podražitve oziroma revalorizacija na podlagi doseženih letnih stopenj inflacije.

Za označevanje stroškov je uporabljen enoten obvezen šifrant, ki služi kot osnova stroškovnega računovodstva za spremljanje stroškov;



- Skupina 1: 100 Pridobivanje zemljišč,
- Skupina 2: 200 Priprava stavbnega zemljišča,
- Skupina 3: 300 Opremljanje stavbnega zemljišča,
- Skupina 4: 400 Stroški graditve infrastrukturnih komunalnih in drugih objektov in naprav.

Vrednost skupnih del urejanja stavbnega zemljišča in struktura stroškov na ureditvenem območju je izdelana v obliki delne in skupne rekapitulacije. Urbanistični stroški so strukturirani po posameznih področjih in služijo za postopek, s pomočjo katerega se opravijo porazdelitve predvidenih stroškov in primerjave strukturnih deležev. Delne rekapitulacije urbanističnih stroškov so izdelane za naslednja področja aktivnosti;

110 nezazidano zemljišče  
120 zazidano zemljišče  
130 ostalo za pridobivanje  
199 minula družbena vlaganja  
100 SKUPAJ PRIDOBIVANJE  
210 raziskave in študije  
220 tem. geod. dokumentacija  
230 prostorska dokumentacija  
235 investicijski program  
240 sanacija zem. in rušenja  
250 gradnja in prenova objektov  
260 ostalo za pripravo  
299 strošek strokovne službe  
200 SKUPAJ PRIPRAVA  
311 ceste in zunanje ureditve  
312 zelene in rek. površine  
313 javna razsvetljava  
314 meteorna kanalizacija  
315 hidrantna mreža  
316 zunanja parkirišča  
317 brvi in mostovi

319	druge kol. kom. Naprave
399	strošek strokovne službe
310	SKUPAJ KOLEKTIVNA OPREMA
321	vodovodno omrežje
322	odpadna kanalizacija
323	plinovodno omrežje
324	vročevodno omrežje
325	električno omrežje
326	ptt omrežje
327	kabelsko tv omrežje
328	naprave za zbir. odpadkov
399	strošek strokovne službe
320	SKUPAJ INDIVIDUALNA OPREMA
300	SKUPAJ OPREMLJANJE
	SKUPAJ: 100+200+300

Investicijski program vsebuje terminski plan plačevanja prispevkov investitorjev ter terminski plan oddaje stavbnih zemljišč (terminski plan prilivov sredstev). Vsebuje tudi terminski plan napredovanja del (terminski plan odlivov sredstev). Tu je tudi prikaz kumulativnega likvidnostnega toka. Če bi v krajših časovnih obdobjih prihajalo do negativnih razlik med planiranimi odlivi in prilivi finančnih sredstev zaradi zamika predvidenih plačil, se izvede pokrivanje razlik iz sredstev:

- povečane vrednosti stavbnega zemljišča zaradi minulih družbenih vlaganj pri oddaji stavbnega zemljišča na obravnavanem območju ali od oddaje zemljišč na drugih območij,
- iz sredstev nadomestila za uporabo stavbnega zemljišča ali
- z najetjem kratkoročnih premostitvenih kreditov.

Prikazane so tudi neto etažne površine objektov, oddajne površine stavbnih zemljišč in razdelitev stroškov po objektih. Podan je tudi izračun kazalcev in s tem analiza upravičenosti investicije, ki jo zahteva Navodilo.

Investicijski program vsebuje tudi vse zahtevane grafične priloge.

Nadzor nad izvajanjem investicijskega programa je neglede na investitorja izvajal Sklad stavbnih zemljišč in kasneje občina.

Investicijski program urejanja stavbnih zemljišč v območju urejanja BP 6/3 Opekarna Črnuče je narejen v skladu z Navodilom<sup>90</sup> in ustreza vsem postavljenim standardom.

#### **5.7.4.2 Vsebina Programa opremljanja stavbnih zemljišč za del območja urejanja ŠS 6/8 Zgornje Vižmarje in primerjava z Navodilom o vsebini programa opremljanja stavbnih zemljišč (UL RS, št. 4-163/99)**

Program opremljanja stavbnih zemljišč je akt, ki ga za vsa območja opremljanja stavbnih zemljišč sprejme občina in s katerim se:

- usmerja in koordinira vse aktivnosti na področjih opremljanja stavbnih zemljišč,
- zagotavlja finančna sredstva, potrebna za izgradnjo komunalne opreme na posameznih območjih opremljanja in tudi za njeno prenovo, če se ugotovi, da z obstoječo komunalno opremo predpisana komunalna oskrba ni zagotovljena in
- zagotavlja priključevanje komunalne opreme na ustrezna omrežja oskrbovalnih sistemov.

Območje opremljanja se določi tako, da je na njegovem celotnem območju zagotovljena:

- enaka namenska raba prostora glede na pretežno rabo posamezne vrste objektov, ki so namenjeni za prebivanje ali opravljanje dejavnosti,
- vsem uporabnikom stavb oziroma zemljiških parcel, na katerih se namerava graditi stavbe oziroma so stavbe že zgrajene, enaka kvaliteta komunalne oskrbe, istovrstna komunalna oprema, ki ima status javne infrastrukture in enaka možnost dostopa do tistih prometnih, zelenih in rekreacijskih površin, ki imajo status javne infrastrukture,
- enaka gostota vodov komunalne opreme, ki ima status javne infrastrukture, merjena v tekočih metrih na površinsko enoto vseh stavbnih parcel ( $m^2/ha$ ) in
- enaka gostota vrednosti vodov komunalne opreme, ki ima status javne infrastrukture, merjena v denarni enoti na površinsko enoto vseh stavbnih parcel ( $SIT/ha$ ,  $SIT/m^2$ ).

---

<sup>90</sup> Navodilo o enotni metodologiji za pripravo investicijskega programa urejanja stavbnih zemljišč (Uradni list SRS, št. 33/85).

Območja opremljanja se glede na pretežno rabo posamezne vrste stavb, ki se jih na območjih opremljanja namerava zgraditi oziroma so na njih zgrajene, delijo na stanovanjska območja, območja oskrbnih in storitvenih dejavnosti, območja proizvodnih in servisnih dejavnosti, območja s posebnimi funkcijami in območja s posamično gradnjo.

S programom opremljanja občina določi območja opremljanja, razvrsti določena območja opremljanja v ustrezno vrsto območja in za posamezna območja opremljanja opredeli:

- vrste komunalne opreme in obseg oziroma standard komunalne oskrbe in
- računске vrednosti in lokacijske pogoje posameznih vrst komunalne opreme.

Obvezne strokovne podlage za izdelavo programa opremljanja so:

- ustrezne sestavine veljavnih občinskih prostorskih aktov, ki jih sestavljajo posamezni načrti, izdelani na topografskih načrtih v merilu 1 : 500 ali 1 : 1000,
- podlage za oceno stroškov, ki nastanejo v zvezi z opremljanjem,
- ustrezne sestavine veljavnih prostorskih in drugih planov razvoja občine.

Za podlage iz prostorskih aktov in za oceno stroškov se uporabljajo prostorski izvedbeni načrti, sprejeti v skladu s predpisi o urejanju prostora in naselij in ustrezne lokacijske dokumentacije za graditev stavb, izdelane na podlagi prostorskih ureditvenih pogojev in še veljavnih zazidalnih načrtov in urbanističnega reda.

Program opremljanja stavbnih zemljišč za del območja urejanja ŠS 6/8 Zgornje Vižmarje, zajema oceno stroškov opremljanja stavbnih zemljišč za gradnjo naselja 25 individualnih stanovanjskih objektov.

Osnovo za izdelavo programa opremljanja predstavlja:

- Odlok o prostorskih ureditvenih pogojih za plansko celoto Š6 Vižmarje,
- Lokacijska dokumentacija št. 497, ki jo je izdelal Genius Loci v februarju 2000 in
- Idejni projekti komunalnih naprav.

Podlago za izdelavo programa opremljanja stavbnih zemljišč za del območja urejanja ŠS 6/8 Zgornje Vižmarje predstavljajo:

- Dolgoročni plan občin in mesta Ljubljane za obdobje 1986-2000 za območje Mestne občine Ljubljana (UL SRS, št.: 11/86, UL RS, št. 23/91, 71/93, 62/94, 33/97, 72/98, 13/99, 26/99, 28/99, 41/99, 79/99 in 98/99),
- Odlok o prostorskih ureditvenih pogojih za plansko celoto Š6 Stanežiče – Vižmarje (UL SRS, št. 29/89, UL RS, št.58/92, 70/95, 72/98, 63/99),
- Odlok o varstvu pitne vode (UL SRS, št. 13/88),
- Lokacijska dokumentacija št. GL 497, ki jo je izdelal Genius Loci, Inštitut za arhitekturo in urbanizem d.o.o., Ljubljana, februar 2000,
- Idejni projekti komunalnih naprav (vodovod, kanalizacija, električno omrežje, plinovodno omrežje, telefonsko in CATV omrežje, javna razsvetljava),
- Zakon o graditvi objektov (UL RS, št. 59/96),
- Zakon o stavbnih zemljiščih (UL RS, št 44/97),
- Navodilo o vsebini programa opremljanja stavbnih zemljišč (UL RS, št. 4/99),
- Navodilo o tem, kaj se šteje za sekundarno, primarno in magistralno omrežje komunalnih in drugih objektov in naprav (UL SRS, št. 27/85),
- Odlok o komunalnem prispevku za Mestno občino Ljubljana (UL RS, št. 36/2000).

Ocena stroškov opremljanja temelji na podatkih iz razpoložljive tehnične in finančne dokumentacije. Vsi stroški so izračunani na izhodiščni datum 30. 9. 2000. Stroški se od tega datuma dalje revalorizirajo z indeksom cen življenjskih potrebščin, ki ga ugotavlja Statistični urad RS.

Naročnik izdelave programa opremljanja stavbnih zemljišč za del območja urejanja ŠS 6/8 Zg. Vižmarje je Mestna občina Ljubljana, Oddelek za gospodarjenje z zemljišči, Ljubljana. Investitor opremljanja stavbnih zemljišč za del območja urejanja ŠS 6/8 Zg. Vižmarje, je Mestna občina Ljubljana, Oddelek za gospodarjenje z zemljišči, Ljubljana. Izgradnja stanovanjskih objektov in priključkov na javno infrastrukturo so strošek investitorjev individualnih stanovanjskih objektov.

Razlogi za izdelavo programa opremljanja so naslednji:

- v skladu 39. členom Zakona o stavbnih zemljiščih (UL RS, št. 44/97) je gradnja objektov dovoljena samo na opremljenih stavbnih zemljiščih,
- opremljanje stavbnih zemljišč zagotavlja Občina in se izvaja na podlagi programa opremljanja stavbnih zemljišč,
- na podlagi izdelanega in potrjenega programa opremljanja stavbnih zemljišč, so investitorji dolžni plačati komunalni prispevek,
- komunalni prispevek se določi glede na višino vseh stroškov opremljanja stavbnih zemljišč z javno infrastrukturo, upošteva neto površino stavbnih parcel. Priključki na javno infrastrukturo so strošek investitorjev individualnih stanovanjskih objektov.

Opis investicije: Zemljišče za gradnjo stanovanjskih objektov leži na severnem robu naselja Zgornje Vižmarje v območju urejanja ŠS 6/8 Zg. Vižmarje, znotraj morfološke enote 2/A/4, kjer je po določilih urbanističnega akta dovoljena gradnja individualnih stanovanjskih objektov in objektov spremljajočih dejavnosti. Teren je raven in se na skrajnem severnem robu prevesi v ježo, ki je porasla z drevjem. Zemljišča ob Medenski cesti so pozidana, vzhodni, zahodni in severni rob pa so nezazidani.

Del območja urejanja ŠS 6/8 Zg. Vižmarje je določen z obodno parcelacijo oziroma načrtom gradbenih parcel in je prevzet iz parcelacije iz lokacijske dokumentacije. Skupna površina območja znaša 14279 m<sup>2</sup>. Zemljišča so v privatni lasti. Površina gradbenih parcel obsega 1878 m<sup>2</sup>, ceste in dostopi pa obsegajo skupaj 2401 m<sup>2</sup> zemljišča. Širše območje opremljanja, ki zajema morfološki enoti 2A/3 in 2A/4, pa obsega skupaj 28230 m<sup>2</sup> zemljišča.

Dovoljeni so največ trije stavbni tipi, maksimalne etažnosti K+P+M. Strehe morajo biti dvokapnice v naklonu 30 do 35°.

Območje je slabo dostopno. Dostopi potekajo preko stanovanjskih dvorišč na skrajnem vzhodnem in zahodnem robu. Neposrednega dostopa iz Medenske ceste, ki je dostopna cesta za ta del naselja Zg. Vižmarje ni.

Zemljišče ni komunalno opremljeno. Komunalne napeljave, na katere bo priključeno naselje, so zgrajene v neposredni okolici in potekajo po Medenski cesti.

Za gradnjo novih stanovanjskih objektov je potrebno zagotoviti napeljave za pitno vodo, odvajanje odpadnih in meteornih voda, električno energijo, oskrbo s plinom, telefon, CATV ter javno razsvetljavo.

Zaradi gradnje priključne ceste je predvidena rušitev obstoječega pomožnega objekta na zemljišču k. o. Vižmarje.

V Programu opremljanja so tudi podatki o površinah zemljišč in objektov, in sicer kot površina gradbene parcele, ki je sestavljena iz površin stavbišča in funkcionalnega zemljišča ter v odstotkih pozidani in nepozidani del parcele.

Tehnični del obsega opremljanje stavbnih zemljišč v delu območja urejanja ŠS 6/8 Zg. Vižmarje, kjer so predvidene naslednje komunalne naprave: cestno omrežje, parkirne površine, kanalizacijsko omrežje – mešani sistem, vodovodno in hidrantno omrežje, plinsko omrežje, električno omrežje, telekomunikacijsko omrežje, javna razsvetljava. Navedene so tudi količine in obseg posameznih komunalnih naprav.

Opremljanje stavbnih zemljišč in gradnja naselja je predvidena v dveh fazah.

V začetni fazi je predvidena izgradnja priključne ter dostopnih cest (vzhod in zahod) s sočasno izgradnjo sekundarnega komunalnega omrežja z izpusti za priključke do zunanega roba cestnega telesa. Ob gradnji priključne ceste je predvidena rušitev obstoječega pomožnega objekta.

V naslednji fazi je predvidena izgradnja stanovanjskih objektov, ki se lahko gradijo skupinsko ali posamezno, ter podaljšanje dostopne ceste na vzhod.

V finančnem delu programa opremljanja je prikazana celotna investicija za izgradnjo komunalne infrastrukture in cest za območje opremljanja 25 stanovanjskih hiš kot del območja urejanja ŠS 6/8 Zg. Vižmarje.

Investitor sekundarnega komunalnega opremljanja je Mestna občina Ljubljana. Vsi komunalni vodi in ceste, ki so predmet tega programa, so prikazani v karti komunalnega zbirnika in so poudarjeni z barvnimi črtami. Nepobarvani komunalni vodi niso predmet te

investicije, temveč prikazujejo priključke objektov na sekundarne vode in so investicija posameznih investitorjev stanovanjskih objektov.

V finančnem delu so prikazani tabelarično:

- izračuni stroškov opremljanja stavbnega zemljišča na dan 30. 9. 2000,
- cenik gradnje posameznih komunalnih vodov in naprav,
- rekapitulacija stroškov opremljanja s prikazom obremenitve na m<sup>2</sup> stavbnega zemljišča,
- rekapitulacija stroškov opremljanja upošteva prispevne stopnje zavezanca,
- parametri gradbenih parcel in izračun komunalnega prispevka na posamezne investitorje stanovanjskih objektov,
- terminski plan gradnje komunalne infrastrukture,
- finančni plan vlaganj opremljanja,
- seštevek vlaganj opremljanja,
- terminski plan vlaganj opremljanja v odstotkih.

Za označevanje stroškov je uporabljen enoten obvezni šifrant, ki služi kot osnova stroškovnega računovodstva za spremljanje stroškov in je enak kot pri investicijskem programu urejanja stavbnih zemljišč:

- Skupina 1: 100 Pridobivanje zemljišč,
- Skupina 2: 200 Priprava stavbnega zemljišča,
- Skupina 3: 300 Opremljanje stavbnega zemljišča,
- Skupina 4: 400 Stroški graditve infrastrukturnih komunalnih in drugih objektov in naprav.

V izračunu stroškov opremljanja so prikazane postavke gradnje posameznih komunalnih vodov, in sicer parcelacija, odkup zemljišča, izdelava PGD in PZI projektov, rušenja, predstavitev ter gradnja.

V postavki realizacije investicije v višini 1,5% od stroškov gradnje in opreme so zajete aktivnosti pridobitve gradbenega dovoljenja, priprava javnega razpisa za oddajo del, uvedba



izvajalca v delo, zbiranje in priprava dokumentacije za tehnični pregled in pridobitev uporabnega dovoljenja.

V postavki organizacije izvedbe del v višini 2% od stroškov gradnje in opreme je zajeta koordinacija, inženiring ter finančni in strokovni nadzor nad gradnjo.

V ceniku opremljanja so prikazani količinski podatki komunalnih vodov in naprav ter stroški izgradnje iz projektov, navedenih v tehničnem delu.

V rekapitulaciji stroškov opremljanja so prikazani stroški gradnje vključno z zemljiščem in potrebno dokumentacijo za gradnjo komunalne infrastrukture po posameznih vodih oziroma napravah. Ti stroški so razdeljeni na  $m^2$  stavbnega zemljišča vsote vseh parcel za gradnjo stanovanjskih objektov. Cena komunalnega prispevka na  $1 m^2$  je v tabeli parametrov gradbenih parcel osnova za izračun obremenitve komunalnega prispevka za 25 parcel glede na površino iz lokacijske dokumentacije.

Poleg stroškov opremljanja znotraj območja gradnje 25 stanovanjskih hiš so prikazani stroški potrebne razširitve zmogljivosti posameznih komunalnih objektov in naprav za širše območje opremljanja v površini  $28230 m^2$ . Ti so preračunani na delež funkcionalnih zemljišč 25 stanovanjskih objektov ali  $11878 m^2$  zemljišča in so prikazani ločeno ter se prištejejo kot ustrezni dodatni prispevki k osnovni investiciji oziroma komunalnemu prispevku.

Stroški potrebne razširitve so računani na podlagi Odloka o komunalnem prispevku za Mestno občino Ljubljana (UL RS, št. 36/2000).

Terminski plan opremljanja je osnova za tabelarni prikaz vlaganj v območje. Datumski začetek gradnje ni definiran, ker investicija pogojuje plačilo komunalnega prispevka posameznih investitorjev oziroma lastnikov parcel.

Program opremljanja stavbnih zemljišč vsebuje Načrt gradbenih parcel in arhitektonsko situacijo v razrezu in Načrt komunalne ureditve tako kot predvideva Navodilo<sup>91</sup>.

Programa opremljanja stavbnih zemljišč za del območja urejanja ŠS 6/8 Zgornje Vižmarje je narejen v skladu z Navodilom<sup>92</sup> o vsebini programa opremljanja stavbnih zemljišč.

#### 5.7.4.3 Bistvene ugotovitve

Osnovo za izdelavo investicijskega programa predstavlja Zazidalni načrt za območje urejanja BP 6/3 Opekarna Črnuče, ki ga je izdelal Ljubljanski urbanistični zavod. Odlok o sprejemu zazidalnega načrta je sprejela Skupščina občine Ljubljana – Bežigrad in je bil objavljen v Uradnem listu RS. Osnovo za izdelavo programa opremljanja predstavljajo: Odlok o prostorskih ureditvenih pogojih za plansko celoto Š6 Vižmarje, lokacijska dokumentacija št. 497, ki jo je izdelal Genius Loci v februarju 2000 in idejni projekti komunalnih naprav.

Investicijski program je izdelan na podlagi:

- Zakona o stavbnih zemljiščih (UL SRS št. 18/84, 33/89 in UL RS št. 24/92),
- Odloka o spremembah in dopolnitvah odloka o stavbnih zemljiščih (UL SRS št. 16/89),
- Zakona o graditvi objektov (UL SRS, št. 34/84),
- **Navodil in sprememb Navodil o enotni metodologiji za pripravo investicijskega programa urejanja stavbnih zemljišč (UL SRS, št. 33/85 in UL RS, št. 22/90),**
- Metodologije za izračun povečane vrednosti stavbnih zemljišč zaradi minulih družbenih vlaganj – MDV (UL SRS, št. 19/89).

Podlago za izdelavo programa opremljanja stavbnih zemljišč za del območja urejanja ŠS 6/8 Zg. Vižmarje predstavljajo:

---

<sup>91</sup> Navodilo o vsebini programa opremljanja stavbnih zemljišč (Uradni list RS, št. 4-163/99).

<sup>92</sup> Uradni list RS, št. 4-163/99

- Dolgoročni plan občin in mesta Ljubljane za obdobje 1986 – 2000 za območje Mestne občine Ljubljana (UL SRS, št.: 11/86, UL RS, št. 23/91, 71/93, 62/94, 33/97, 72/98, 13/99, 26/99, 28/99, 41/99, 79/99 in 98/99),
- Odlok o prostorskih ureditvenih pogojih za plansko celoto Š6 Stanežiče – Vižmarje (UL SRS, št. 29/89, UL RS, št.58/92, 70/95, 72/98, 63/99),
- Odlok o varstvu pitne vode (UL SRS, št. 13/88),
- Lokacijska dokumentacija št. GL 497, ki jo je izdelal Genius Loci, Inštitut za arhitekturo in urbanizem d.o.o., Ljubljana, februar 2000,
- Idejni projekti komunalnih naprav (vodovod, kanalizacija, električno omrežje, plinovodno omrežje, telefonsko in CATV omrežje, javna razsvetljava),
- Zakon o graditvi objektov (UL RS, št. 59/96),
- Zakon o stavbnih zemljiščih (UL RS, št 44/97),
- **Navodilo o vsebini programa opremljanja stavbnih zemljišč (UL RS, št. 4/99)**,
- Navodilo o tem, kaj se šteje za sekundarno, primarno in magistralno omrežje komunalnih in drugih objektov in naprav (UL SRS, št. 27/85),
- Odlok o komunalnem prispevku za Mestno občino Ljubljana (UL RS, št. 36/2000).

Pomembne razlike med Investicijski programom urejanja stavbnih zemljišč in Programom opremljanja stavbnih zemljišč so že v spremembi terminologije iz investicijskega programa urejanja stavbnega zemljišča v program opremljanja stavbnega zemljišča. Razlika je tudi v osnovah za izdelavo posameznega programa. Investicijski programi urejanja so zajemali tudi stroške pridobivanja v družbeno lastnino in stroške priprave stavbnega zemljišča za gradnjo objektov in ne le za komunalno opremljanje, kar je bilo pogojeno z lastništvom zemljišč. Program opremljanja je bil vezan izključno na izgradnjo javne komunalne infrastrukture, seveda tudi s pridobivanjem zemljišč in pripravo zemljišč za komunalno infrastrukturo. Izdelava Programov je bila različna v posameznih časovnih obdobjih in je bila odvisna od organiziranosti področja urejanja zemljišč. Dokler je obstajal Sklad stavbnih zemljišč mesta Ljubljane, ki je bil ustanovljen leta 1987 (UL SRS, št. 40/86), je imel generalno pogodbo za izdelavo Investicijskih programov Zavod za izgradnjo Ljubljane – ZIL. V letu 1989 je Sklad stavbnih zemljišč mesta Ljubljane prekinil generalno pogodbo z ZIL-om. Izdelava investicijskih programov je bila naročena posameznim “inženiringom” oziroma d.o.o.-jem, ki so bili registrirani za urejanje zemljišč. Izdelava je bila oddana ali s pogodbo ali z naročilnico,

ali s predhodnim zbiranjem vsaj dveh ponudb. Po ukinitvi petih ljubljanskih občin v letu 1995 je bil ustanovljen Sklad stavbnih zemljišč mestne občine Ljubljana, ki je po predhodno zbranih ponudbah naročal izdelavo investicijskih programov usposobljenim organizacijam (USZ, ZIL-Inženiring, Geas, Archinvest, IMOS-Inženiring, Parcela). Z Zakonom o stavbnih zemljiščih iz leta 1997 je bil ukinjen Sklad stavbnih zemljišč mestne občine Ljubljana in preide opremljanje stavbnih zemljišč je prešlo na občino (MOL), ki je najprej na razpisu ugotavljala usposobljenost posameznih podjetij in so nato izmed usposobljenih podjetij na razpisu izbrali ponudnika. Ponekod sem zasledil dilemo, da naj bi občina dvakrat zaračunavala komunalni prispevek, vendar so vsi pristojni zatrdili, da občina ni nikoli dvakrat zaračunala komunalnega prispevka ne po prejšnjih zakonodajah ne po sedanji. Na osnovi ZSZ iz leta 1984 in spremembah iz leta 1989 je Navodilo za podrobnejši izračun sorazmernega dela stroškov priprave in opremljanje stavbnega zemljišča s komunalnimi in drugimi objekti in napravami sekundarnega omrežja iz leta 1990 določalo način izračuna sorazmernega deleža stroškov priprave in opremljanja zemljišč za gradnjo po 43. členu ZSZ<sup>93</sup> na območju urejanja zemljišč in po 43a. členu ZSZ za gradnjo izven območja urejanja (kaj je območje urejanja, je določeno s predzadnjim odstavkom 37. člena ZSZ iz leta 1984). Na območju urejanja po investicijskem programu, izven območja urejanja pa po metodologiji (A in B) za zgrajeno omrežje, na katerega se investicijski objekt priključuje. Enako velja za Programe opremljanja po ZSZ iz leta 1997; kjer se gradi nova komunala, je bil izdelan Program opremljanja, ki je bil osnova za odmero komunalnega prispevka. Kjer se je investitor priključeval na obstoječe omrežje, je bil komunalni prispevek odmerjen kot povprečje stroškov opremljanja v preteklem letu v občini (Navodilo<sup>94</sup>).

Po določilu 4. odstavka 39. člena ZSZ iz leta 1997 program opremljanja sprejme pristojni občinski organ. Na Mestni občini Ljubljana so to naredili tako, da je osnutek Programa opremljanja obravnavala strokovna komisija, ki jo je s sklepom imenoval župan oziroma županja. Komisija je ugotovila, če je Program opremljanja v skladu z zakoni in drugimi predpisi, ga nato potrdila in ga posredovala v podpis županji. Po ZUreP-1 in novih podzakonskih aktih se Program opremljanja sprejme z Odlokom (to je po obravnavi na

---

<sup>93</sup> (ZSZ, Uradni list SRS, št. 18/84)

<sup>94</sup> Navodilo o vsebini programa opremljanja stavbnih zemljišč (Uradni list RS, št. 4-163/99).

Mestnem svetu – dvofazni postopek). Investicijske programe urejanja stavbnih zemljišč je sprejemal Upravni odbor Sklada stavbnih zemljišč.

Investicijski program in Program opremljanja sama po sebi nista zavezujoča, vendar je zavezujoče plačilo komunalnega prispevka po zakonu<sup>95</sup>. V praksi pa je program opremljanja zavezujoč. Ali občina po sprejemu Programa opremljanja sama vrši opremljanje ali to prepusti bodočemu investitorju na podlagi pogodbenega dogovora, ni tako zelo pomembno. Občina poskrbi za nadzor nad komunalnim opremljanjem zemljišča.

Programe opremljanja potrebujemo v primeru gradnje nove komunalne infrastrukture. V nasprotnem primeru, ko je komunala zgrajena, izračunamo komunalni prispevek na osnovi povprečnih stroškov opremljanja iz preteklega leta.

Poraja se vprašanje, kako postopajo na Upravni enoti. Ali so strogo upoštevali zakone, ali pa izdajali gradbena dovoljenja brez priloženega dokazila, da je zemljišče, na katerem se bo vršila gradnja, komunalno opremljeno.

Občina v današnji normativni ureditvi nima več tako neposrednega vpliva na načrtovanje vseh infrastrukturnih omrežij. Vendar v postopku priprave svoje strategije prostorskega razvoja<sup>96</sup> ter prostorskega reda<sup>97</sup> občine opredeli potrebna infrastrukturna omrežja glede na mnenja ostalih nosilcev urejanja prostora. Občina torej pri vzpostavitvi novih območij za poselitev oziroma pri širitvi in zgoščevanju obstoječih zagotavlja rešitve, ki so skladne tudi z razvojnimi programi in načrti vseh zahtevanih infrastrukturnih omrežij in v postopku priprave prostorskih aktov zagotavlja opremljenost zemljišč za gradnjo v dosegljivih časovnih terminih. Iz prostorskih dokumentov mora biti razvidno, na katerih območjih se bo in na katerih območjih se ne bo zagotavljalo organizirano opremljanje in bo takšno opremljanje naloga posameznega investitorja, če je to tehnološko izvedljivo in v skladu z veljavno zakonodajo.

---

<sup>95</sup> 45. člen ZSZ, Uradni list SRS, št 18/84 in 44. člen ZSZ, Uradni list RS, št. 44/97.

<sup>96</sup> ZUreP-1, v t3. točki 57. člena: »Občina določi zasnovo komunalne infrastrukture«.

<sup>97</sup> ZUreP-1, v 7. točki prvega odstavka 65. člena: določa območja komunalnega opremljanja zemljišč s splošnimi pogoji in standardi njihovega opremljanja, vključno z obveznostmi priključevanja na objekte in omrežja javne infrastrukture.

## 6 ZAKLJUČEK

Pri urejanju prostora je opremljanje zemljišč za gradnjo nujna in naložbeno zelo zahtevna aktivnost, s katero se zgodi prehod med nepozidanim in pozidanim zemljiščem. Opremljanje zemljišč za gradnjo razumemo kot zagotavljanje tiste infrastrukture, ki je potrebna, da bodo načrtovane prostorske ureditve dejansko lahko služile svojemu namenu<sup>98</sup>.

Gradbeni zakon iz leta 1931 ne pozna termina komunalno opremljeno zemljišče, ampak le gradbene okoliše, ki so definirani kot ožji in širši gradbeni okoliši. Po tem zakonu občina gradi kolovoze, ulice, hodnike in jih opremlja z ulično kanalizacijo in vodovodom.

V obdobju po vojni do leta 1953 ni bilo omembe vrednih sprememb na tem področju.

V naslednjem obdobju se prvič pojavi termin “graditev komunalnih naprav” prav tako prvič je nek zakon določal, da se stanovanjski, gospodarski in drugi objekti smejo graditi le, če je zemljišče urejeno v ta namen. Pojavi se termin mestno zemljišče, kjer se mestno zemljišče šteje za urejeno, če so izpolnjeni **najnujnejši pogoji komunalne ureditve**. Proti koncu obdobja 1953 – 72, leta 1966, je bil sprejet Zakon o urejanju in oddajanju stavbnega zemljišča<sup>99</sup>. Ta zakon ne govori več o mestnem zemljišču, temveč o stavbnem zemljišču. Za stavbno zemljišče je določal zemljišče, ki je po urbanističnem načrtu namenjeno za graditev, in zemljišče, za katero je pristojni urbanistični organ izdal lokacijsko dovoljenje. Leta 1972 je prvič sprejet zakon<sup>100</sup>, ki jasno opredeljuje, kakšno zemljišče se šteje za komunalno opremljeno: zemljišče z zgrajenimi **dovoznimi potmi**, ki so priključene na cestno omrežje, urejeno **preskrbo s pitno vodo in električno energijo**. Še vedno ni nekih zakonskih pogojev, ki bi onemogočali pridobitev gradbenega dovoljenja brez predhodno komunalno urejenega zemljišča.

<sup>98</sup> Zakon o urejanju prostora (ZUreP-1, Uradni list RS, št. 110/02, 8/03), 135. člen: Opremljanje zemljišč za gradnjo (v nadaljnjem besedilu: opremljanje zemljišč) je gradnja komunalne infrastrukture, ki je potrebna, da se lahko prostorske ureditve oziroma objekti, načrtovani s prostorskim redom občine oziroma občinskim lokacijskim načrtom izvedejo in služijo svojemu namenu.

<sup>99</sup> Uradni list SRS, št. 42-218/66.

<sup>100</sup> Zakon o prispevku za uporabo mestnega zemljišča (Uradni list SRS, št. 7-80/72).

Leta 1977 je bil sprejet **Zakon o upravljanju in razpolaganju s stavbnim zemljiščem**, ta je natančno določil obseg upravljanja in razpolaganja s stavbnim zemljiščem. Torej stavbno zemljišče mora biti urejeno za svoj namen, da ga je mogoče uporabiti za graditev. Urejanje stavbnega zemljišča obsega dve fazi del, in sicer: 1. pripravo stavbnega zemljišča in 2. opremljanje stavbnega zemljišča. Bistvena ugotovitev je, da se v mestih in drugih naseljih, ki se urejajo z urbanističnimi ali zazidalnimi načrti, smejo stanovanjski in drugi objekti graditi le na stavbnem zemljišču, ki je urejeno po določbah tega zakona.

Po tem obdobju se pojavlja podobna terminologija nekaterimi manjšimi spremembami vsebine zakonov vse do sprejema ZUreP-1.

Izraz “opremljanje zemljišč za gradnjo” je glede vsebinske opredelitve potrebne infrastrukture soroden izrazu “opremljanje stavbnega zemljišča s komunalnimi in drugimi objekti in napravami”<sup>101</sup> in izrazu “opremljanje stavbnih zemljišč”<sup>102</sup>, vendar se je način organiziranega zagotavljanja opremljenosti zemljišča za gradnjo spreminjal z vsako spremembo zakonodaje. Zakon o komunalnih dejavnostih<sup>103</sup> je opredeljeval obseg opremljanja zemljišč za gradnjo ter predvideval njihovo uresničevanje preko komunalnih organizacij oziroma neposredno v krajevnih skupnostih, na občinski ravni se ustanovijo komunalne skupnosti, ki načrtujejo in določajo politiko razvoja komunalne dejavnosti na svojem območju, hkrati s svojimi akti določajo tudi s tem povezane obveznosti. Leta 1993 je bila z Zakonom o gospodarskih javnih službah<sup>104</sup> takšna ureditev skoraj popolnoma nadomeščena. Zakon o ZGJS je opredelil pojem javne dobrine in način njenega zagotavljanja, sistemsko je ureditev postavil na področne zakone, ki določajo posamezne gospodarske javne službe. Tako je celoten obseg pojma “komunalna dejavnost”<sup>105</sup> prevzel takrat novi Zakon o varstvu okolja<sup>106</sup> in jih opredelil kot obvezne lokalne javne službe varstva okolja. Istočasno se je v naslednjih letih oblikovala tudi preobrazba na področju energetike in telekomunikacij, predvsem v zoženju obsega javnega servisa, ki ga je potrebno zagotavljati v obliki gospodarske javne službe in se zagotavljanje javne dobrine v vedno večji meri predvideva oziroma dopušča tudi na druge načine.

<sup>101</sup> Zakon o stavbnih zemljiščih (ZSZ, Uradni list SRS, št. 18/84 in naslednji), 34. člen.

<sup>102</sup> Zakon o stavbnih zemljiščih (ZSZ-97, Uradni list RS, št. 44-2417/97 in naslednji), 7. člen.

<sup>103</sup> Zakon o komunalnih dejavnostih (ZKD, Uradni list SRS, št. 8/82 in naslednji).

<sup>104</sup> Zakon o gospodarskih javnih službah (ZGJS, Uradni list RS, št. 32/93 in naslednji).

<sup>105</sup> ZKD, 3. člen.

<sup>106</sup> Zakon o varstvu okolja (ZVO, Uradni list RS, št. 32/93), 26. člen.

V obdobju med 1984 in 2003 je gradnja objektov dovoljena samo na opremljenih stavbnih zemljiščih. Investitor je dolžan plačati komunalni prispevek pred izdajo gradbenega dovoljenja. Nova zakonodaja<sup>107</sup> ne omenja posebej, da je komunalno opremljeno zemljišče predpogoj za izdajo gradbenega dovoljenja tako kot prejšnja Zakona o stavbnih zemljiščih<sup>108</sup> iz let 1997 in 1984. Vendarle se da to posredno izluščiti preko plačila komunalnega prispevka.

109

Komunalni prispevek je javna dajatev, zato je zanj značilna visoka korelacija med obveznostjo in obsegom javne storitve. Tej zahtevi naj bi bil torej tudi prilagojen program. Tu gre za vnaprej znane kriterije, ki vplivajo na višino obveznosti zavezanca. Takšni kriteriji tako vedno bolj postajajo integralni del programa opremljanja za posamezno območje. Z odločitvijo, ali bo občina določeno območje opremljala oziroma takšnega opremljanja na določenih območjih ne bo zagotavljala, dobiva občina pomemben instrument usmerjanja poselitve. Sočasno program opremljanja občino zavezuje, da ne načrtuje neracionalnih širitev, kjer bo z visokimi sredstvi zagotavljala opremljenost, saj je možnost, da se takšna obveznost porazdeli na celotno občinsko območje precej zmanjšana. Sočasno s temo bo občina morala upoštevati vse razvojne načrte za posamezna infrastrukturna omrežja, kot tudi svoje lastne finančne sposobnosti. Z opisano ureditvijo postaja opremljanje zemljišč za gradnjo integralni del urejanja prostora. To pomeni, da moramo pričakovati tudi bistveno močnejše vplive na odločitve, povezane s prostorskim načrtovanjem in to predvsem v smeri racionalnega prostorskega razvoja.

---

<sup>107</sup> ZGO-1 in ZUreP-1.

<sup>108</sup> Zakon o stavbnih zemljiščih (ZSZ-97, Uradni list RS, št. 44-2417/97) 39. člen: (1) Gradnja objektov je dovoljena samo na opremljenih stavbnih zemljiščih.

(2) Ne glede na prejšnji odstavek je gradnja objektov dovoljena na zemljišču, ki ni opremljeno, če je tako določeno s predpisom, ali kadar posamezni priključki glede na naravo objekta niso potrebni.

(3) Opremljanje stavbnih zemljišč zagotavlja občina.

(4) Opremljanje stavbnih zemljišč se izvaja na podlagi programa opremljanja stavbnih zemljišč, ki ga za eno ali več let sprejme pristojni občinski organ.

<sup>109</sup> Poglavje: 5.7.2.6 Gradbenega dovoljenja ni mogoče izdati brez plačila komunalnega prispevka.



## VIRI IN LITERATURA

- Energetski zakon (EZ).** UL RS, št. 79/99 in naslednji, (EZ-A). UL RS, št. 51/04.
- Evroterm,** večjezična terminološka zbirka izrazov Evropske unije, <http://www.gov.si/evroterm/> (15. 11. 2005).
- Evrokorpus,** korpus prevodov zakonodaje Evropske unije, <http://www.gov.si/evrokor/> (15.11.2005).
- Gradbeni zakon.** Službene novine kraljevine Jugoslavije z dne 16. junija 1931, št. 133/XLII 294.
- Klemenčič, T.** 1968. Komunalni sistem in zakonodaja II. Ljubljana, Fakulteta za arhitekturo, gradbeništvo in geodezijo: 170 str.
- Klemenčič, T.** 1980. Komunalno gospodarstvo. Ljubljana. ČZ UL SR Slovenije: 308 str.
- Klemenčič, T.** 1997. Komunalno gospodarstvo. Ljubljana : Svetovalni center: 511 str.
- Kocuvan, A.** 1984. Koliko je vreden naš komunalni standard. Občan št. 4.
- Koler-Povh, T** 2005. Navodila za oblikovanje zaključnih izdelkov študijev na FGG in navajanje virov. Ljubljana.
- Kopač, J.** 2003 Urejanje prostora in graditev objektov – Predgovor. Ljubljana, UL RS: 272 str.
- Krofl, M.** 2003. Dovoljenja za gradnjo v RS od Vojvodine Kranjske do članstva v EU. Diplomski naloga. Ljubljana, Univerza v Ljubljani, Fakulteta za gradbeništvo in geodezijo, Oddelek za gradbeništvo, Konstrukcijska smer: 174 f.
- Lah, A.** 2001. Okoljski pojavi in pojmi. Svet za varstvo okolja RS – Zbirka Usklajeno in sonaravno. Ljubljana: 208 str.
- Navodilo** o enotni metodologiji za pripravo investicijskega programa urejanja stavbnih zemljišč UL SRS, št. 33/85.
- Navodilo** o izdelavi urbanističnega projekta. UL SRS, št. 1/65 in 43/66.
- Navodilo** o vsebini programa opremljanja stavbnih zemljišč. UL RS, št. 4-163/99.
- Odlok o določitvi krajev,** za katere daje soglasje k potrditvi urbanističnega programa sekretariat Izvršnega sveta za urbanizem, stanovanjsko izgradnjo in komunalne zadeve. UL LRS, št. 15/59.

**Odredba o določitvi investicijskih objektov širšega regionalnega pomena**, za katere daje soglasje k izjemnim dovoljenjem za uporabo nezazidljivih zemljišč republiški urbanistični inšpektorat. UL SRS, št. 23/64.

**Prosen, A.** 2003. Urejanje zemljišč – pomembno področje geodezije. J. Triglav (ur.). Geodetski vestnik 4/1998.

**Rakar, A.** 1994. Komunalno gospodarstvo. Ljubljana: Fakulteta za arhitekturo, gradbeništvo in geodezijo: str 184.

**Rakar, A.** 2004. Planiranje in opremljanje stavbnih zemljišč v pogojih urbanega razvoja brez rasti (članek). Geodetski vestnik (48/2004-4). Ljubljana.

Splošni zakon o urejanju in uporabi mestnega zemljišča. UL FLRJ, št. 12-137/62.

**Štular, A.** 2004. Razlike med staro in novo normativno ureditvijo opremljanja zemljišč za gradnjo – skripta. Ljubljana.

**Šubic Kovač, M.** 2004. Nekateri vidiki reševanja zemljiškega vprašanja v Republiki Sloveniji. A. Prosen (ur). Prostorske znanosti za 21. stoletje.

**Temeljna uredba** o generalnem urbanističnem planu. UL FLRJ, št. 78-625/49.

**Temeljna uredba** o gradnji. UL FLRJ, št. 46/48.

**Temeljni zakon** o prispevku za uporabo mestnega zemljišča. UL SFRJ, št. 10-151/65.

**Uredba** o uporabi zemljišč za gradbene namene. UL LRS, št. 44-143/53.

**Uredba** o zidanju stanovanjskih hiš delavcev in uslužbencev. UL FLRJ, št. 23/51.

**Ustava** Republike Slovenije (URS). UL RS, št. 33/91 in popravki.

**Zakon** o gospodarskih javnih službah (ZGJS). UL RS, št. 32/93 in naslednji.

**Zakon** o gozdovih (ZG) UL RS, št. 30/93 in naslednji.

**Zakon** o graditvi objektov (ZGO-1). UL RS, št. 110-5387/2002.

**Zakon** o javnih cestah (ZJC) UL RS, št. 29/97 in naslednji.

**Zakon** o javnih financah (ZJF). UL RS, št. 79/99 in naslednji.

**Zakon** o komunalnih dejavnostih (ZKD). UL SRS, št. 8/82 in naslednji.

**Zakon** o komunalnih dejavnostih posebnega družbenega pomena. UL SRS, št. 24-1184/75.

**Zakon** o komunalnih delovnih organizacijah, ki opravljajo komunalno dejavnost posebnega družbenega pomena. UL SRS, št. 16-120/67.

**Zakon** o nacionalizaciji najemnih zgradb in gradbenih zemljišč. UL FLRJ, št. 52-890/58.

**Zakon** o planiranju in urejanju prostora v prehodnem obdobju. UL RS, št. 48/90.

**Zakon** o prenehanju veljavnosti temeljne uredbe o generalnem urbanističnem planu. UL SFRJ, št. 31-435/64.

**Zakon** o prevzemu državnih funkcij. UL RS, št. 29/95.

**Zakon** o prispevku za uporabo mestnega zemljišča. UL SRS, št. 7-80/72.

**Zakon** o spremembah in dopolnitvah zakona o urejanju in oddajanju stavbnega zemljišča. UL SRS, št. 20-131/71.

**Zakon** o stavbnih zemljiščih (ZSZ – 97). UL RS, št. 44-2417/97.

**Zakon** o stavbnih zemljiščih (ZSZ) UL SRS, št. 18/84 in naslednji.

**Zakon** o uporabi zemljišč za gradbene namene. UL LRS, št. 13-46/56.

**Zakon** o upravljanju in razpolaganju s stavbnim zemljiščem. UL SRS, št. 7/77 in popravki št. 8-478/78.

**Zakon** o urbanističnem planiranju. UL SRS, št. 16/67.

**Zakon** o urbanističnih projektih. UL LRS, št. 22-127/58.

**Zakon** o urejanju in oddajanju stavbnega zemljišča. UL SRS, št. 42-218/66.

**Zakon** o urejanju mestnega zemljišča. UL LRS, št. 8-65/63.

**Zakon** o urejanju prostora (ZUreP-1). UL RS, št. 110-5386/2002, 8/2003 – popr.

**Zakon** o varstvu okolja (ZVO-1). UL RS, št. 41/2004.