

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*



26202711

Kandidatka:

**Maja Parovel**

# **Primerjalna analiza kontrole urbanizacije v Sloveniji in na Švedskem**

**Diplomska naloga št.: 0**

**Mentor:**  
doc. dr. Anka Lisec

Ljubljana, 2010

## **STRAN ZA POPRAVKE**

**Stran z napako**

**Vrstica z napako**

**Namesto**

**Naj bo**

**IZJAVA O AVTORSTVU**

Podpisana **MAJA PAROVEL** izjavljam, da sem avtor diplomske naloge z naslovom:  
»**PRIMERJALNA ANALIZA KONTROLE URBANIZACIJE V SLOVENIJI IN NA ŠVEDSKEM**«.

Izjavljam, da prenašam vse materialne avtorske pravice v zvezi z diplomsko nalogo na UL, Fakulteto za gradbeništvo in geodezijo.

Ljubljana, 7. 2. 2011

---

## **BIBLIOGRAFSKO-DOKUMENTACIJSKA STRAN IN IZVLEČEK**

<b>UDK:</b>	<b>711.1(043.2)</b>
<b>Avtor:</b>	<b>MAJA PAROVEL</b>
<b>Mentor:</b>	<b>doc. dr. Anka Lisec</b>
<b>Naslov:</b>	<b>Primerjalna analiza kontrole urbanizacije v Sloveniji in na Švedskem</b>
<b>Obseg in oprema:</b>	<b>104 str., 9 pregl., 20 sl.</b>
<b>Ključne besede:</b>	<b>urbanizacija, nadzor urbanizacije, institucionalni okvir, prostorsko planiranje, prostorski akti, parcelacija, Slovenija, Švedska</b>

### **Izveček**

V diplomski nalogi analiziramo zakonski oziroma institucionalni okvir nadzora urbanizacije, kjer urbanizacijo obravnavamo predvsem s prostorskega vidika. Nadzor nad prostorsko širitvijo urbanih območij, pozidave, lahko poteka na več načinov: preko prostorskih aktov, različnih predpisov ter dovoljenj, inšpekcijskih pregledov, aktivne zemljiške politike lokalnih skupnosti, kot so nakup ali menjava zemljišč, sklad zemljišč, z zasnovo lokalne infrastrukture, z nadzorom in urejanjem parcelne strukture zemljišč in podobno. V nalogi sta na kratko predstavljeni obravnavani državi, Slovenija in Švedska, ter značilnosti sistema prostorskega planiranja v teh dveh državah. V nadaljevanju je prikazan sistem usmerjanja in urejevanja prostorskega razvoja oziroma pozidave zemljišč v Sloveniji ter na Švedskem preko prostorskih aktov, kjer smo se osredotočili na občinsko raven. Za primerjavo postopkov nadzora urbanizacije med Slovenijo in Švedsko smo podrobneje opisali pristope in institucionalna določila pri izvajanju parcelacije stavbnih zemljišč. Kot primer dolgotrajnosti ter zahtevnosti postopkov s tega področja je kratko povzet še primer pridobitve gradbenega dovoljenja po podatkih Svetovne banke. V sklepnem delu so predstavljeni rezultati primerjalne analize, kjer so izpostavljene dobre in slabe rešitve v izbranih državah, s poudarkom na učinkovitosti in transparentnosti obravnavanih postopkov. Naloga je rezultat večmesečnega raziskovalnega dela na Kraljevi tehniški univerzi KTH Stockholm, Švedska, in na Fakulteti za gradbeništvo in geodezijo Univerze v Ljubljani.

---

**BIBLIOGRAPHIC-DOCUMENTALISTIC INFORMATION**

**UDC:** 711.1(043.2)  
**Author:** MAJA PAROVEL  
**Supervisor:** Assist. Prof. Anka Lisec, PhD  
**Title:** Comparative analysis of controlling urbanization in Slovenia and Sweden  
**Notes:** 104 p., 9 tab., 20 fig.  
**Key words:** urbanization, controlling urbanization, institutional framework, spatial planning, spatial acts, subdivision, Slovenia, Sweden

**Abstract**

In the diploma thesis, the legal and institutional framework for monitoring urban growth is analyzed, where urbanization is examined primarily from a spatial perspective. Controlling the expansion of urban areas can be implemented in different ways: through planning acts, various regulations and permits, inspections, active local land policy, such as the purchase or exchange of land, land banks, design of local infrastructure, supervision and regulation of land (parcel) structure etc. The thesis briefly introduces the analyzed countries Slovenia and Sweden, and the characteristics of their spatial planning systems. Furthermore, the system of directing and regulating land development in Slovenia and Sweden through spatial plans is presented where the municipal level is emphasized. For the comparison of the procedure of controlling urbanization between Slovenia and Sweden the approaches and institutional provisions for implementation of the building land plot subdivision are given. As an example of duration and complexity of the procedures in this field the process of acquiring the building permit according to the data of the World Bank is shortly presented. In the conclusion, the results of comparative analysis are presented, where advantages and disadvantages of the solutions in the analyzed countries are given, with the emphasis on the efficiency and transparency of the discussed procedures. The thesis is the result of several months' research work at the Royal Institute of Technology (KTH) in Stockholm, Sweden, and at the Faculty of Civil and Geodetic Engineering, University of Ljubljana.

## **ZAHVALA**

Pri izdelavi diplomskega dela se za strokovno pomoč ter številne nasvete zahvaljujem mentorici doc. dr. Anki Lisec. Prav tako se za strokovno pomoč zahvaljujem profesorjema dr. Hansu Mattssonu ter dr. Thomasu Kalbru s Kraljeve tehniške univerze KTH (Royal Institute of Technology) iz Stockholma. Zahvalila bi se rada tudi številnim inštitucijam, ki so mi na kakršenkoli način pomagale pri izdelavi diplomske naloge.

Posebna zahvala gre moji družini ter vsem prijateljem, ki so mi na različne načine pomagali ter me podpirali v času študija.



## KAZALO VSEBINE

<b>1</b>	<b>UVOD</b>	<b>1</b>
<b>2</b>	<b>NAMEN NALOGE IN METODOLOGIJA</b>	<b>5</b>
<b>3</b>	<b>KRATKA PREDSTAVITEV ANALIZIRANIH DRŽAV</b>	<b>9</b>
3.1	Slovenija	9
3.2	Švedska	16
<b>4</b>	<b>INSTITUCIONALNI OKVIR USMERJANJA PROSTORSKEGA RAZVOJA</b>	<b>23</b>
4.1	Sistem prostorskega načrtovanja	23
4.2	Pristojnosti države in občin ter prostorske ureditve v Sloveniji	24
4.2.1	Vloga države pri usmerjanju prostorskega razvoja v Sloveniji	24
4.2.2	Vloga občine pri usmerjanju prostorskega razvoja v Sloveniji	25
4.3	Sistem prostorskega planiranja v Sloveniji – prostorski akti	26
4.3.1	Občinski prostorski načrt	27
4.3.1.1	Namen in vsebina občinskega prostorskega načrta	27
4.3.1.2	Postopek izdelave občinskega prostorskega načrta	31
4.3.1.3	Urbanistični načrt	34
4.3.2	Občinski podrobni prostorski načrt	35
4.3.2.1	Namen in vsebina občinskega podrobnega prostorskega načrta	35
4.3.2.2	Postopek izdelave občinskega podrobnega prostorskega načrta	38
4.4	Pristojnosti države in občin ter prostorske ureditve na Švedskem	39
4.4.1	Vpliv države pri usmerjanju prostorskega razvoja na Švedskem	39
4.4.2	Vpliv občine pri usmerjanju prostorskega razvoja na Švedskem	40
4.5	Sistem prostorskega planiranja na Švedskem – prostorski akti	42
4.5.1	Občinski prostorski plan na Švedskem	42
4.5.1.1	Namen in vsebina občinskega prostorskega plana	42
4.5.1.2	Postopek izdelave občinskega prostorskega plana	44
4.5.2	Občinski podrobni prostorski načrt	46
4.5.2.1	Namen in vsebina občinskega podrobnega prostorskega načrta	46
4.5.3	Posebni ukrepi za zavarovanje urejanja prostora	50
4.5.3.1	Namen in vsebina posebnih ukrepov za zavarovanje urejanja prostora	50
4.5.3.2	Postopek priprave občinskega podrobnega prostorskega načrta in posebnih ukrepov za zavarovanje urejanja prostora	54
4.6	Nadzor urbanizacije preko parcelacije zemljišč	57



---

<b>4.6.1</b>	<b>Parcelacija stavbnega zemljišča v Sloveniji</b>	<b>57</b>
<b>4.6.2</b>	<b>Parcelacija stavbnega zemljišča na Švedskem</b>	<b>62</b>
<b>4.7</b>	<b>Nadzor urbanizacije s pomočjo postopka za pridobitev gradbenega dovoljenja</b>	<b>66</b>
<b>4.7.1</b>	<b>Dovoljenje za gradnjo v Sloveniji</b>	<b>66</b>
<b>4.7.2</b>	<b>Dovoljenje za gradnjo na Švedskem</b>	<b>71</b>
<b>4.7.3</b>	<b>Primerjalna analiza na praktičnem primeru</b>	<b>74</b>
<b>4.7.3.1</b>	<b>Slovenija</b>	<b>75</b>
<b>4.7.3.2</b>	<b>Švedska</b>	<b>80</b>
<b>4.8</b>	<b>Inšpekcijski pregledi ter nadzor nad izvajanjem kontrole urbanizacije</b>	<b>84</b>
<b>5</b>	<b>RAZPRAVA</b>	<b>87</b>
<b>6</b>	<b>ZAKLJUČEK</b>	<b>97</b>
<b>VIRI</b>		<b>99</b>

## KAZALO PREGLEDNIC

<b>Preglednica 1: Deleži rabe površin v Sloveniji, 2005 (Vir: SURS, 2010)</b>	<b>12</b>
<b>Preglednica 2: Raba tal na Švedskem, 2005 (Vir: Statistics Sweden, 2010)</b>	<b>18</b>
<b>Preglednica 3: Dovoljenja za novogradnje, povečave ter spremembe namembnost stavb, Slovenija, 2009 (SURS, 2010)</b>	<b>68</b>
<b>Preglednica 4: Stavbe, za katere so bila izdana gradbena dovoljenja, Slovenija, 2009 (SURS, 2010)</b>	<b>69</b>
<b>Preglednica 5: Stavbe, za katere so bila izdana gradbena dovoljenja, Švedska, 2009 (SURS, 2010)</b>	<b>72</b>
<b>Preglednica 6: Izdana gradbena dovoljenja, okrožja, Švedska, 2009 (Statistics Sweden, 2010)</b>	<b>73</b>
<b>Preglednica 7: Primerjava postopka pridobitve gradbenega dovoljenja med Slovenijo ter Švedsko (Doing Business, 2008, 2010)</b>	<b>74</b>
<b>Preglednica 8: Postopek pridobitve gradbenega dovoljenja za Slovenijo – postopki, čas, plačilo za leto 2008 (Doing Business, 2008, 2010)</b>	<b>75</b>
<b>Preglednica 9: Postopek pridobitve gradbenega dovoljenja za Švedsko – postopki, čas, plačilo (Doing Business, 2008, 2010)</b>	<b>80</b>

**KAZALO SLIK**

<b>Slika 1: Razdelitev Slovenije na občine po podatkih Geodetske uprave Republike Slovenije (oktober 2010)</b>	<b>9</b>
<b>Slika 2: Prebivalstvo po starostnih skupinah in spolu, Slovenija, 2010 (Vir: SURS, 2010)</b>	<b>11</b>
<b>Slika 3: Raba tal, določena planimetrično, Slovenija, 2005 (Vir: SURS, 2010)</b>	<b>12</b>
<b>Slika 4: Napoved spremembe rabe tal v Sloveniji (Petek, 2002)</b>	<b>13</b>
<b>Slika 5: Administrativna delitev Švedske na občine ter okrožja (Vir: Wikipedia, 2010)</b>	<b>16</b>
<b>Slika 6: Prebivalstvo po starostnih skupinah, Švedska, 2009 (Vir: Statistics Sweden, 2010)</b>	<b>18</b>
<b>Slika 7: Spreminjanje rabe tal na Švedskem (Vir: Statistics Sweden, 2010)</b>	<b>19</b>
<b>Slika 8: Fizična in institucionalna stvarnost zemljišč (Lisec in sod., 2010)</b>	<b>23</b>
<b>Slika 9: Občinski prostorski načrt MOL – Usmeritve za določitev namenske rabe zemljišč (URBINFO, 2011)</b>	<b>31</b>
<b>Slika 10: Občinski podrobni prostorski načrt MOK (Olmo) – Izris iz namenske rabe prostorskih sestavin plana (MOK, 2010a)</b>	<b>37</b>
<b>Slika 11: Občinski prostorski (strukturni) plan Stockholma (Stockholm Stad, 2010)</b>	<b>44</b>
<b>Slika 12: Občinski podrobni prostorski načrt Malmö (Malmö Stad, 2010)</b>	<b>50</b>
<b>Slika 13: Posebni ukrepi za zavarovanje urejanja prostora – jezero Sottern (Hallsberg Stad, 2010)</b>	<b>53</b>
<b>Slika 14: UML diagram za postopek parcelacije, Slovenija (delno povzeto po Šumrada, 2006)</b>	<b>61</b>
<b>Slika 15: UML diagram za postopek parcelacije, Švedska (delno povzeto po Ferlan, Šumrada in Mattsson, 2007)</b>	<b>65</b>
<b>Slika 16: Gradbena dovoljenja za novogradnje, statistične regije, 2007 (SURS,2010)</b>	<b>69</b>
<b>Slika 17: Izdana gradbena dovoljenja po občinah, 2008 (SURS, 2010)</b>	<b>70</b>
<b>Slika 18: Izdana gradbena dovoljenja po okrožjih, Švedska, 2009 (Statistics Sweden, 2010)</b>	<b>73</b>
<b>Slika 19: UML diagram za postopek pridobitve gradbenega dovoljenja, Slovenija</b>	<b>79</b>
<b>Slika 20: UML diagram za postopek pridobitve gradbenega dovoljenja, Švedska</b>	<b>83</b>

## **SEZNAM OKRAJŠAV:**

MOP	- Ministrstvo za okolje in prostor
OPN	- Občinski prostorski načrt
OPPN	- Občinski podrobni prostorski načrt
PBA	- Zakon o prostorskem načrtovanju ter gradnji objektov (The Planning and Building Act)



## 1 UVOD

Potreba po smotrnem upravljanju zemljišč oziroma tal, ki predstavljajo enega temeljnih naravnih virov, je opazna v vseh družbah sveta, kar je posledica rasti prebivalstva ter omejenih možnosti izkoriščanja zemljišč ter seveda gospodarskih koristi, ki jih zemljišča prinašajo. Ker so bila zemljišča vedno podlaga za človekov obstoj, so tako že dolgo predmet uradnih pravil države ter javnih institucij. Upravljanje zemljišč je odvisno od institucionalnega okvirja, ki obsega formalna (zakoni, predpisi ipd.) in neformalna (običaji, miselnost ipd.) pravila (Lisec in sod., 2010). Osnovno vodilo za upravljanje zemljišč in prostorski razvoj predstavljajo v večini evropskih držav prostorski akti na različnih ravneh družbe – od lokalne do državne in celo mednarodne ravni. Slednje velja tudi za Slovenijo in Švedsko, ki smo ju izbrali kot študijska primera za analizo mehanizmov nadzora urbanizacije.

Programi prostorskega in gospodarskega razvoja preko prostorskih aktov in zemljiške politike posredno ali neposredno vplivajo na prostorski razvoj in usmerjajo vlagatelje. V nekaterih državah se kljub obstoječim sistemom prostorskega planiranja srečujejo s problemi pomanjkanja sredstev ali pa moči lokalnih skupnosti ter s slabim oziroma neučinkovitim posodabljanjem prostorskih aktov. V teh primerih lahko prostorski akti predstavljajo tudi oviro prostorskemu razvoju ali pa celo povzročijo nasprotni učinek v smislu stihijskega prostorskega razvoja. Razvojni prostorski plani naj bi preko svojih določil v glavnem izpolnjevali potrebe prebivalstva, gospodarstva in na splošno družbe. Po mnenju Larssona (2006) so glavni pristopi k izvajanju nadzora nad smotrnim upravljanjem zemljišč v smislu nadzora širitve urbanih območij poznani v obliki različnih pravilnikov, dovoljenj ter inšpekcijskih pregledov. Največkrat poznamo na državni ravni splošna določila, predpogoje za razne razvojne ukrepe, ki jih morajo upoštevati pri detajlnih razvojnih planih regionalne oziroma lokalne skupnosti.

Poleg sistema prostorskega načrtovanja in nadzora izvajanja določil prostorskih aktov imajo pomembno vlogo pri izvajanju smotrne zemljiške politike institucije, ki so zadolžene za pravno varnost nosilcem pravic na zemljiščih, kar je danes mogoče zagotavljati le na podlagi kakovostnih evidenc o zemljiščih in pravicah na njih ter z ustrezno zakonodajo. Slednje je v

večini evropskih držav povezano z zakonskim okvirjem, ki se nanaša na »nastajanje enot nepremičnin«, kot je na primer parcelacija zemljišč, čemur v diplomski nalogi posvečamo posebno pozornost. Parcelacija zemljiških parcel je pogosto pogojena s prostorskimi akti in lahko pogojuje prihodnjo rabo zemljišč, kar zahteva jasna zakonska določila kot tudi nadzor nad izvajanjem le-teh.

Institucije lahko sicer na različne načine usmerjajo prostorski razvoj, poleg nadzora nad izvajanjem določil prostorskih aktov lahko na primer lokalna skupnost izvaja aktivno zemljiško politiko preko zemljiških bank, kot jo poznajo na Švedskem, ali pa z aktivnim razvojem infrastrukture – razvoj lokalne infrastrukture je na Švedskem močno sredstvo za prostorsko ter časovno usmerjanje prostorskega razvoja.

Javni nadzor je zakonska zahteva pri različnih dejavnostih, ki se nanašajo na zemljišča, in ga poznamo v obliki različnih dovoljenj ali navodil (določila za izvajanje parcelacij, gradbena dovoljenja) ter predpogojev za odobritev dovoljenj (pogoji glede vpliva na okolje, onesnaževanje, ohranjanje kulturne dediščine ...). Spremljanje in nadzor nad upravljanjem zemljišč in prostorskim razvojem sta tako v zasebnem in javnem interesu. Javni in zasebni interesi naj bi do velike mere sovpadali. Kljub temu, da je pri prostorskih aktih praviloma največ pozornosti namenjene mestnim območjem, je treba poudariti, da je potreba po nadzoru nujna tudi na podeželju v smislu varovanja kmetijskih zemljišč, preprečevanja preobsežne sečnje gozdov, varovanja naravnih danosti ipd. Učinkovitost tega nadzora ni odvisna samo od zakonov oziroma predpisov, temveč tudi od sposobnosti javnih institucij za spremljanje dejavnosti v prostoru in izvajanje nadzora. Tudi z vidika, da je prostor en sam, urbanih območij ne moremo obravnavati ločeno od podeželja, od kmetijskih in gozdnih zemljišč, saj se navsezadnje urbana območja širijo ravno na kmetijska in gozdna zemljišča, zaradi česa je potreben celovit pristop k smotrnemu urejanju zemljišč in načrtovanju prostora (Dale in McLaughlin, 1999, cit. po Lisec in sod., 2010).

V Sloveniji se srečujemo s težavo nesistematičnega spremljanja urbanih širitev v prostoru, kar je lahko posledica velikega števila občin ter nesistematičnega spremljanja dejanske in planske rabe zemljišč. Na problematiko varovanja kmetijskih zemljišč pred spremembo namenske rabe v stavbna zemljišča so v preteklih letih opozorili predvsem na osnovi analiz zemljiškega

trga (glej Lisec, 2007; Lisec, Drobne in Bogataj, 2008; Drobne, Grilj in Lisec, 2009), kar bi lahko bila posledica nekoliko bolj liberalnih rešitev na tem področju, ki so jih prinesle zakonske spremembe v tem obdobju (npr. ukinitvev plačila za spremembo namembnosti kmetijskih zemljišč; razveljavitev člena, ki je zahteval, da mora biti kupec kmetijskih in gozdnih zemljišč kmet ali ustrezno kvalificiran posameznik za kmetijsko/gozdno pridelavo), kjer pa še ni bilo vzpostavljenega sistematičnega spremljanja učinkov teh zakonskih sprememb na smotno širitev planskih stavbnih zemljišč izven roba obstoječih urbanih območij (Lisec in sod., 2010).

Na tem mestu velja poudariti, da lahko prestrogi nadzor in nedinamičnost izvajanja prostorske in zemljiške politike pripeljeta do nasprotnega učinka. Lastniki ali drugi upravičenci, ki zaprosijo za izbrano dovoljenje, se velikokrat srečajo s predolgimi postopki ter dragimi in zelo podrobnimi dokumenti. V številnih državah gre veliko očitkov na dejstvo, da je tudi za enostavne primere potreben zapleten ter dolgotrajen postopek. Sistem usmerjanja in nadzora prostorskega razvoja oziroma upravljanja zemljišč zahteva določeno mero prožnosti, da postopki niso preveč odvisni od togosti načrtov ali predpisov (Larsson, 2006).

V diplomski nalogi bomo analizirali zakonski oziroma institucionalni okvir nadzora urbanizacije, kjer bomo urbanizacijo obravnavali predvsem s prostorskega vidika. Predstavili bomo značilnosti ter sistem prostorskega planiranja v Sloveniji in na Švedskem, sistem usmerjanja in urejevanja prostorskega razvoja preko prostorskih planov v obeh državah ter se osredotočili na postopek parcelacije stavbnih zemljišč ter njegove vloge pri nadzoru urbanizacije, na kratko pa bomo prikazali tudi postopek pridobivanja gradbenega dovoljenja. V sklepnem delu bomo predstavili rezultate primerjalne analize, s poudarkom na analizi učinkovitosti in transparentnosti obravnavanih postopkov za primer Slovenije in za primer Švedske.





## 2 NAMEN NALOGE IN METODOLOGIJA

Namen naloge je primerjati zakonski oziroma institucionalni okvir nadzora urbanizacije v Sloveniji ter na Švedskem, s poudarkom na njegovem delovanju v praksi ter učinkovitosti. Pri tem urbanizacijo pretežno obravnavamo kot prostorski pojav, v smislu širitve zazidave na (še) nezazidana zemljišča.

Za namen izvedbe primerjalne analize sistema nadzora širitve zazidave v izbranih državah, bomo v diplomski nalogi najprej predstavili zakonski oziroma institucionalni okvir nadzora urbanizacije. Predstavili bomo značilnosti ter sistem prostorskega planiranja v Sloveniji in na Švedskem, sistem usmerjanja in urejevanja prostorskega razvoja preko prostorskih planov v obeh državah ter se osredotočili na postopek parcelacije zemljišč ter nadzor nad tem postopkom, na kratko pa bo predstavljen tudi postopek pridobitve gradbenega dovoljenja. V sklepnem delu bomo predstavili rezultate primerjalne analize, s poudarkom na analizi učinkovitosti in transparentnosti obravnavanih postopkov. Na osnovi obravnavanega bomo preverili trditve, ki smo jih oblikovali ob začetku raziskave ob ugotovitvi, da je v Sloveniji širitev zazidave veliko bolj problematična kot na Švedskem (glej Larsson, 2006; Vaskovich, 2007; Lisec in sod., 2010):

- [1] Slovenske občine, ki imajo velika pooblastila pri nadzoru urbanizacije in prostorskem planiranju, so v primerjavi z občinami na Švedskem manjše in bolj heterogene, hkrati pa imajo večja pooblastila pri pripravi lokalnih prostorskih aktov.
- [2] Srednja raven prostorskega planiranja (regionalna raven) ima na Švedskem pomembno vlogo pri nadzoru širitve zazidave.
- [3] Postopek parcelacije stavbnih zemljišč, kot pomemben postopek nadzora in usmerjanja prostorskega razvoja, je na Švedskem učinkovitejši kot v Sloveniji.
- [4] Postopek pridobivanja gradbenega dovoljenja, ki je prav tako pomemben postopek nadzora in usmerjanja prostorskega razvoja, je na Švedskem učinkovitejši kot v Sloveniji v smislu zahtevnosti ter trajanja postopka.

Pri raziskavi smo izhajali predvsem iz trenutno veljavne zakonodaje na obravnavanem področju v Sloveniji in na Švedskem, hkrati pa smo pregledali najbolj odmevne znanstvene in

strokovne objave. Glavnina naloge, predvsem razprava k rezultatom, je osnovana na intervjujih s profesorji Hansom Mattssonom (Mattsson, 2008), Thomasom Kalbrom (Kalbro, 2008), Petrom Ekbäckom (Ekbäck, 2010), Eidarjem Lindgrenom (Lindgren, 2010) s švedskega Kraljevega inštituta za tehnologijo (KTH) iz Stockholma, ki so podali številne razlage in nalogo, katere idejna zasnova se je nanašala na tematiko nadzora urbanizacije, usmerjali na področje prostorskega načrtovanja. Glede nadzora urbanizacije in inšpekcijsko službo na področju obravnave na Švedskem smo se obrnili na občino Nacka s Švedske (intervju z ga. Sophie Edenfelt, 2010), na področju prostorskega načrtovanja na občinski ravni na Švedskem pa so nam pomagali z Urada za regionalno planiranje ter urbani prevoz v Stockholmu (šved. Regionplane-och trafikkontoret).

Za razumevanje sistema in praktičnega izvajanja nadzora urbanizacije v Sloveniji smo se med drugim obrnili na Upravno enoto Koper, in sicer za področje postopkov izdaje gradbenih dovoljenj, na Inšpektorat za okolje in prostor (Območna izpostava Koper) za področje inšpekcijskih pregledov, ter na Mestno občino Koper glede določil prostorskih aktov, izvajanja le-teh in glede nelegalnih posegov v prostor. Podjetje Mobitel d.d. smo dodatno zaprosili za oris postopkov pri pridobivanju gradbenih dovoljenj, za kar smo sicer prevzeli podatke Svetovne banke (angl. World Bank).

Potek postopka parcelacije ter pridobitve gradbenega dovoljenja sta prikazana z UML-diagrami za boljšo predstavo in lažjo izvedbo primerjalne analize. UML (angl. Unified Modeling Language) je splošen vizualni jezik za modeliranje, ki se uporablja za opredeljevanje, prikaz in dokumentacijo sestave diskretnih sistemov (Rumbaugh in sod., 2005, cit. po Šumrada, 2006). UML je industrijski standard združenja OMG (angl. Object Management Group). Predstavlja poenoteno metodologijo za modeliranje ter je predvsem grafični jezik za prikaz modelov na raznih povezanih diagramih, ki ima predpisano grafično notacijo elementov, smiselne skupine povezanih elementov (bloki) ter pomenska pravila (semantika). Pojemovni formalistični pristopi in metode modeliranja so sestavljeni hkrati iz razvojnega postopka in formalne opisne tehnike. UML je namenjen podpori večini objektno usmerjenih analitičnih in načrtovalskih metod ter omogoča postopni in hkrati iterativni razvojni proces. Osnovna sintaksa za vizualno podajanje vsebine modelov na povezanih standardnih diagramih je grafična notacija. Hkratno modeliranje problemskega področja z

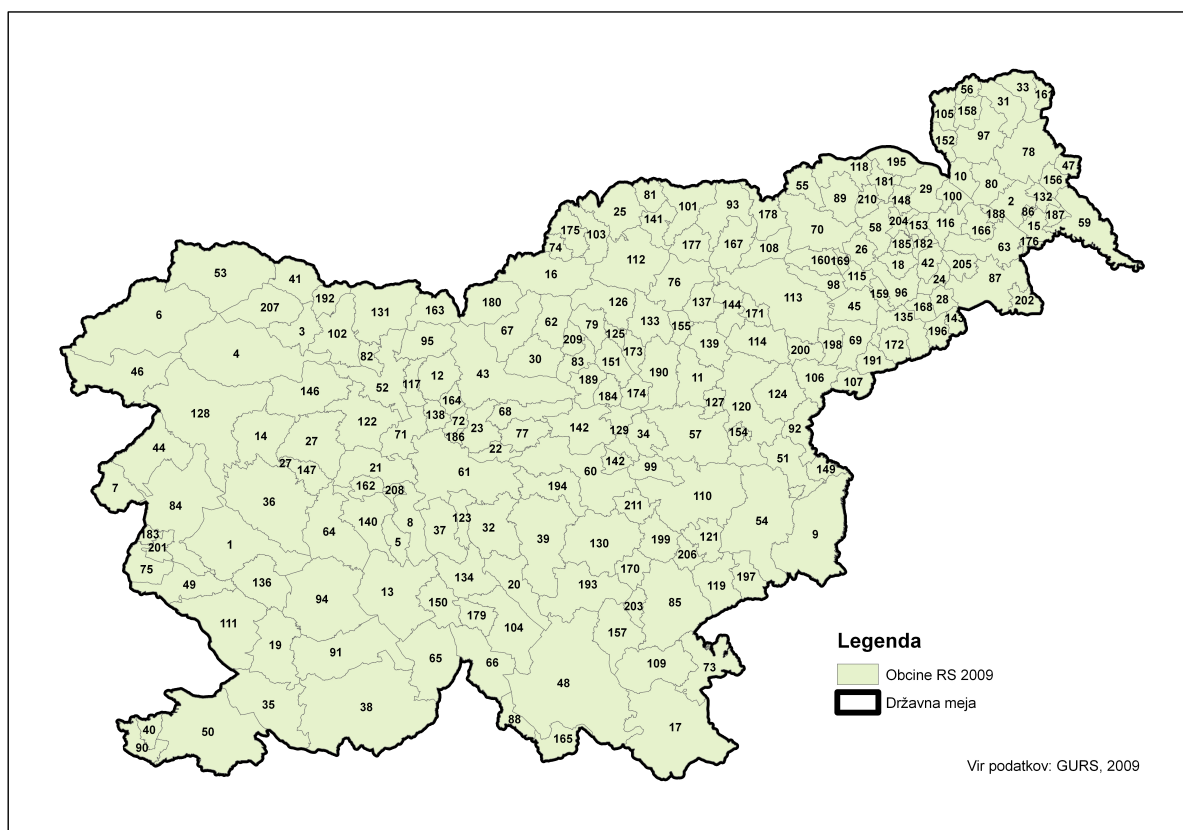
različnih, a povezanih vidikov, omogoča razumevanje ter formalni opis zapletenih modelov na pomensko poenoten način. Različni vidiki obstoječega ali načrtovanega sistema se v jeziku UML lahko grafično ponazorijo v ustrezno detajlnih in hierarhično sestavljenih diagramih (Šumrada, 2006).



### 3 KRATKA PREDSTAVITEV ANALIZIRANIH DRŽAV

#### 3.1 Slovenija

Slovenija ima približno 2 milijona prebivalcev (2.049.261, na dan 1. 7. 2010) ter površino 20.273 km<sup>2</sup>. Povprečna gostota poselitve je 101 prebivalec/km<sup>2</sup>. Država je bila do pred kratkim upravno razdeljena na 210 občin (slika 1, šifrant je v Prilogi A; danes imamo še eno novo občino: Mirna, medtem ko se je ustanovitev občine Ankaran zaustavila), med katerimi ima 11 občin status mestne občine. Država kljub nekaterim poizkusom še ni določila upravnih regij (pokrajin), za statistične namene pa poznamo delitev na 12 statističnih regij (SURS, 2010).



Slika 1: Razdelitev Slovenije na občine po podatkih Geodetske uprave Republike Slovenije (oktober 2010)

Mestna občina je po Zakonu o lokalni samoupravi (ZLS, 1993, 2005 in 2007) občina, ki zaobseže večje mesto ter ima najmanj 10.000 prebivalcev in je geografsko, gospodarsko in kulturno središče svojega gravitacijskega območja. Izjemoma lahko pridobi status mestne občine mesto iz zgodovinskih razlogov.

Slovenija je prepoznavna po raznovrstni kulturni krajini, stavbni in naselbinski dediščini ter raznolikih in prostorsko razsežnih naravnih sistemih, kar je posledica stikanja različnih klimatskih in geomorfoloških značilnosti alpskega, mediteranskega in panonskega sveta ter različnih kulturnih vplivov v preteklosti. Zgodovinsko pogojene razlike v gospodarskem in družbenem razvoju ter geografska raznolikost členijo slovensko ozemlje na manjše enote. Prevladuje težnja po veliki koncentraciji moči v državnem centru ter drobitev prostora na veliko število občin, ki pa zaradi svoje majhnosti ne obvladujejo razvojnih procesov (Strategija prostorskega razvoja Slovenije, 2004).

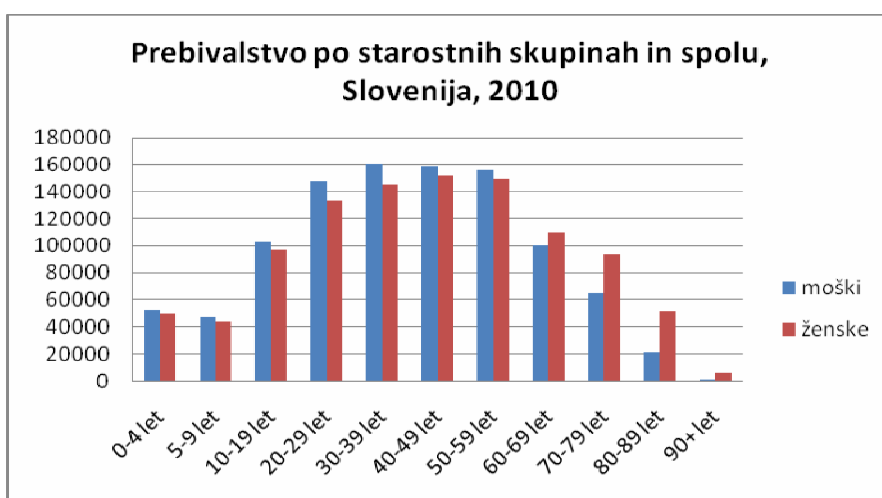
Zakon o lokalni samoupravi določa, da mora imeti občina 5000 prebivalcev, oziroma ima lahko zaradi posebnih razlogov ali okoliščin tudi manj prebivalcev, vendar ne manj kakor 2000. Po podatkih o številu prebivalcev sredi leta 2009 Statističnega urada RS ima v Sloveniji 110 občin ali 52 % vseh občin manj kot 5000 prebivalcev, 25 občin ali 12 % občin manj kot 2000 prebivalcev, nekaj več kakor 3 % pa celo manj kakor 1000 prebivalcev. Površine občin se zelo razlikujejo, in sicer od 7 km<sup>2</sup> do nad 500 km<sup>2</sup>. Največ občin je po podatkih iz leta 2009 manjših kot 100 km<sup>2</sup>. Povprečna površina občine v Sloveniji je 96,54 km<sup>2</sup> (SURSTAT, 2010).

Za poselitveni vzorec, ki je odraz naravnih in zgodovinskih razmer, so značilni velika razpršenost in majhnost naselij v razmerju do števila prebivalcev ali površine države. Majhnih naselij je kar 5961, od katerih ima četrtnina manj kot 50 prebivalcev. Le 90 % naselij ima do 500 prebivalcev in samo 7 mest več kakor 20.000. Ravninski, dolinski deli so gosto poseljeni, medtem ko so v hribovitih predelih majhna in razpršena naselja tradicionalno navezana na ruralno zaledje. Ti predeli se zaradi težkih življenjskih razmer ter slabše prometne dostopnosti praznijo. Območja praznjenja obsegajo že skoraj 40 % površja države. Posledica tega je izrazito zaraščanje z gozdom, ki je že v letu 2004 pokrival več kot 56 % ozemlja (Strategija prostorskega razvoja Slovenije, 2004), najnovejši podatki pa za Slovenijo kažejo še večji delež površin poraščenih z gozdovi (preko 60 %).

Območje naselja je po Zakonu o prostorskem načrtovanju (ZPNačrt, 2007) definirano kot s prostorskim aktom določeno območje strnjeno grajenih stavb različnih namembnosti s pripadajočimi površinami, potrebnimi za njihovo uporabo in območje površin, predvidenih za širitev. Dodatno pojem območja naselja natančno opredeljuje Zakon o določanju območij ter o imenovanju in označevanju naselij, ulic in stavb (ZDOIONUS, 2008). Po navedenem zakonu je celotno območje države razdeljeno na naselja, tako da ni nobenih vmesnih prostorov (definicija tudi za Register prostorskih enot pri Geodetski upravi RS).

Po podatkih Statističnega urada Republike Slovenije za leto 2008 sodijo med najgosteje naseljene občine Ljubljana (1004 preb/km<sup>2</sup>), Maribor (767 preb/km<sup>2</sup>), Izola (558 preb/km<sup>2</sup>) in Celje (516 preb/km<sup>2</sup>), med najredkeje naseljene občine pa sodijo Solčava (5 preb/km<sup>2</sup>), Bovec (9 preb/km<sup>2</sup>), Jezersko (10 preb/km<sup>2</sup>) ter Osilnica (11 preb/km<sup>2</sup>). Najgosteje naseljena statistična regija je osrednjeslovenska, najredkeje pa notranjsko-kraška regija (SURŠ, 2010).

Povprečna starost prebivalstva v Sloveniji je v začetku leta 2010 znašala 41,5 let, in sicer za moške približno 39,8 let, za ženske pa približno 43,1 let. S slike 2, ki prikazuje prebivalstvo po starostnih skupinah in spolu v Sloveniji za leto 2010, vidimo, da je največ prebivalstva starega med 40-49 let. Sledita starostni skupini od 30-39 let ter 50-59 let (SURŠ, 2010). Naravni prirast po podatkih Eurostata za leto 2009 znaša za Slovenijo 3106 (Eurostat, 2010).



Slika 2: Prebivalstvo po starostnih skupinah in spolu, Slovenija, 2010 (Vir: SURŠ, 2010)

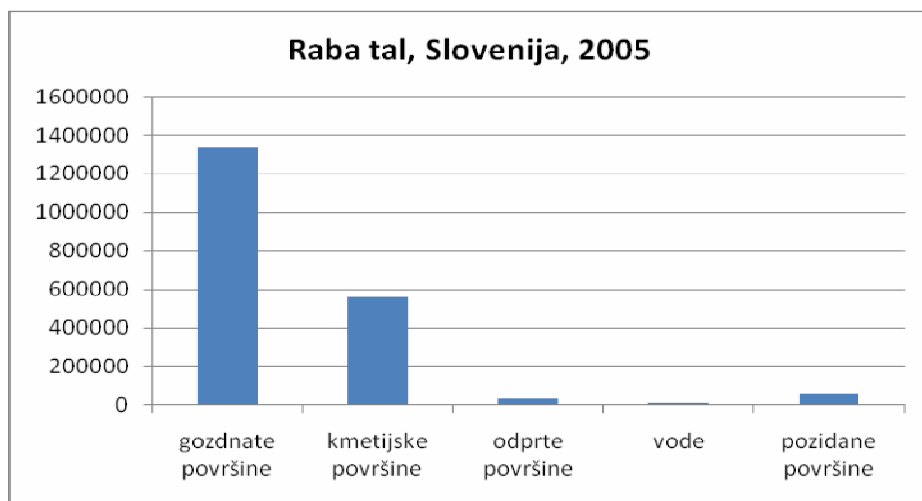


Po podatkih Statističnega urada Republike Slovenije za leto 2005 ima največji delež prebivalstva končano srednjo stopnjo izobrazbe, kateremu sledi delež z visoko izobrazbo ali več ter delež s končano osnovno izobrazbo. Največ prebivalstva je po podatkih iz leta 2008 zaposlenega v predelovalnih dejavnostih, sledijo trgovina ter vzdrževanje in popravila motornih vozil, javna uprava, obramba, socialna varnost, izobraževanje, gradbeništvo, promet, skladiščenje, strokovne, znanstvene, tehnične dejavnosti (SURS, 2010).

Raba tal oziroma pokrovnost tal, ki je bila po podatkih Statističnega urada Republike Slovenije za leto 2005 določena planimetrično na osnovi satelitskih posnetkov, je podana v preglednici 1. Močno izstopa delež gozdnih površin, ki po teh podatkih obsegajo 66 % površja države. Sledijo kmetijske površine z 27,8 %, delež pozidanih površin pa znaša 2,8 %. Delež kmetijskih površin na prebivalca znaša po teh grobih podatkih 2747 m<sup>2</sup>/prebivalca. Podatki so prikazani tudi na grafu dejanske rabe (slika 3).

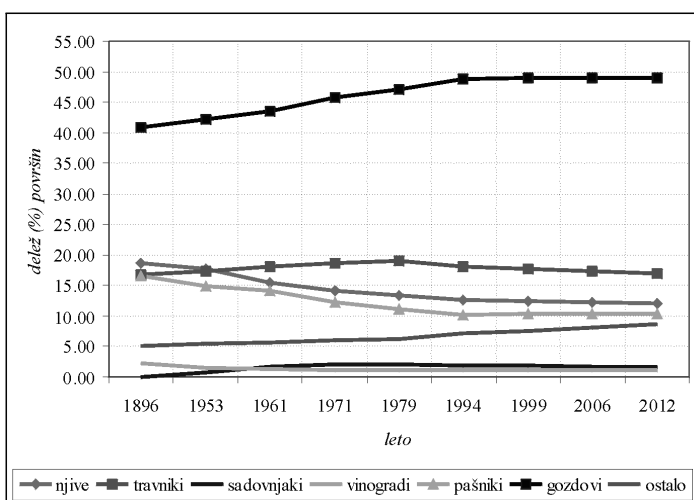
*Preglednica 1: Deleži rabe površin v Sloveniji, 2005 (Vir: SURS, 2010)*

Vrsta rabe tal	Delež površine [%]
Gozdnate površine	66,0
Kmetijske površine	27,8
Odprte površine	1,6
Vode	0,7
Pozidane površine	2,8



*Slika 3: Raba tal, določena planimetrično, Slovenija, 2005 (Vir: SURS, 2010)*

Spremembe deležev osnovnih zemljiških kategorij med letoma 1896 in 1999 ter napoved deležev površin za leto 2012 prikazuje slika 4, ki povzema rezultate analize zemljiških kategorij po podatkih zemljiškega katastra Petka (2002) in podaja napoved spremembe rabe tal v Sloveniji na osnovi teh podatkov (na tem mestu opozarjamo na kakovost podatkov, ki je lahko vplivala na rezultat, saj se podatki kategorije rabe v zemljiškem katastru niso kakovostno vzdrževali). Največji je bil delež gozdnih površin, vendar so napovedane vrednosti (Petek, 2002) nižje od dejanske vrednosti deleža gozdnih površin za leto 2005 po podatkih statističnega urada (SURS, 2010). Tudi napovedane vrednosti deleža kmetijskih površin so nižje od dejanskih vrednosti iz leta 2005. Ne glede na napovedi in dejansko stanje pa je vendarle v Sloveniji očiten trend manjšanja obsega kmetijskih zemljišč in večanje obsega gozdov, medtem pa spremembe dejanske rabe zemljišč v zazidana zemljišča zaradi pomanjkanja podatkov težko kakovostno ocenimo za celo Slovenijo.



Slika 4: Napoved spremembe rabe tal v Sloveniji (Petek, 2002)

Urbana območja so z razvojnega vidika problematična zaradi pomanjkanja zemljišč za gradnjo, kjer se pogosto navaja problem zasebnega lastništva urbanih območij, in neizdelanih programov prenove. Posledice neracionalne gradnje, slabo organiziranega trga nepremičnin in neustrezne zemljiške politike vplivajo na razvrednotenje grajenega prostora. Zaradi slabo organiziranega trga nepremičnin ter neustrezne zemljiške politike so že v letu 2002 ugotavljali, da je prihajalo do špekulacij na trgu s stavbnimi zemljišči (Politika urejanja prostora RS, 2002), danes pa se vse bolj izpostavlja špekulacija s kmetijskimi zemljišči (Lisec

in sod., 2010). Gradbena politika je pogosto neracionalna glede na funkcionalnost, prometno dostopnost, komunalno opremljanje in energetske rabo ter nevdržna glede neposrednih in posrednih vplivov na sestavine okolja. Zaradi neupoštevanja skupnih in dolgoročnih potreb po prostoru in zdravem okolju, pomanjkanja izvajanja zakonodaje, neučinkovitega nadzora, pomanjkanja urejenih stavbnih zemljišč ter usmerjevalnih instrumentov ter včasih tudi togosti prostorskih izvedbenih aktov je pred leti prihajalo do nezakonite gradnje objektov («črne gradnje») ter drugih posegov v prostor, na kar opozarja Politika urejanja prostora RS iz leta 2002 (Strategija prostorskega razvoja Slovenije 2004; Politika urejanja prostora RS, 2002).

Omenjeni dokument je navajal še druge negativne pojave v slovenskem prostoru, in sicer stagnacijo v naravni rasti prebivalstva, staranje prebivalstva in zmanjševanje deleža aktivnega prebivalstva, odseljevanje prebivalstva z obmejnih in manj razvitih območij, veliko samovoljo pri posegih v prostor, ki se kaže v povečevanju ogroženosti zaradi naravnih in drugih nesreč, širjenju suburbanizacije in nove razpršene gradnje z neenakovredno opremljenostjo ter dostopnostjo do gospodarskih in storitvenih dejavnosti, neuravnoteženost med cestnim in železniškim prevozom ter zapostavljanje posodabljanja železnice in javnega potniškega prometa, strukturno in tehnološko nerazvitost kmetijstva zaradi posestne razdrobljenosti in številnih majhnih, nekonkurenčnih obratov ter pretežno ostarelega prebivalstva, neustrezno varstvo kmetijskih zemljišč, odsotnost aktivne prostorsko uravnotežene stanovanjske politike, zaraščanje krajine ipd. Že v omenjenem dokumentu (Politika urejanja prostora RS, 2002) je bila kot razlog za neučinkovito obvladovanje procesov urejanja prostora navedena neustrezna upravna organiziranost, kjer se je omenjala odsotnost regionalne ravni, razhajanje med centralizirano državno upravo in razdrobljenimi, vedno manjšimi občinami, nepovezano delovanje sektorjev, ki vplivajo na prostor ter organizacijsko in strokovno nazadovanje javnih strokovnih služb, kar velja še danes, saj na tem področju ni bilo velikih sprememb.

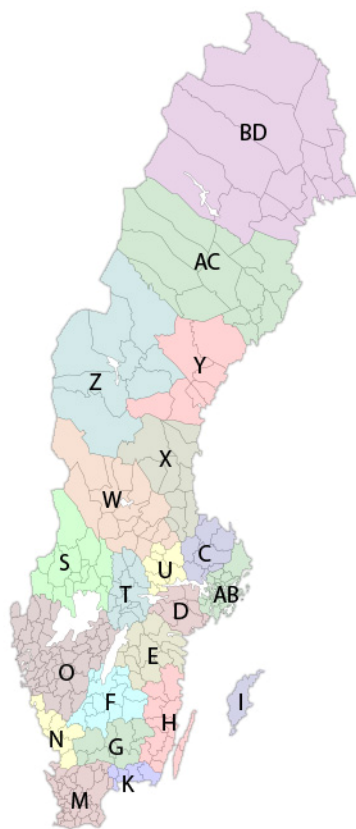
V tem času se je sicer zvrstila cela vrsta zakonskih sprememb na področju prostorskega načrtovanja. Predvsem v letu 2003 je bilo nekaj očitnih zakonskih sprememb, kjer so izpostavljeni predvsem Stvarnopravni zakonik (SPZ, 2002, v veljavi od 1. 1. 2003), Zakon o graditvi objektov (ZGO-1, 2002, v veljavi od 1. 1. 2003) ter Zakon o urejanju prostora (ZUreP, 2002) ter Zakon o kmetijskih zemljiščih (ZKZ, 2003). Zakon o urejanju prostora (ZUREP, 2002) je razveljavil 8. člen Zakona o kmetijskih zemljiščih (ZKZ, 1996), ki je izviral

iz osemdesetih let preteklega stoletja, katerega cilj je bil varovanje kmetijskih zemljišč pred urbanizacijo ter je strogo urejal področje spremembe rabe kmetijskih zemljišč. Zakon o kmetijskih zemljiščih (ZKZ, 1996) se je spremenil tudi zaradi Zakona o graditvi objektov (ZGO-1, 2002) z razveljavitvijo 11. do 16. in 112. člena, ki so govorili o namenskem plačilu zaradi spremembe namembnosti kmetijskega zemljišča in gozda, namenjenim ustrezni kmetijski zemljiški politiki. V letu 2003 so v veljavo stopile še nekatere druge pravne spremembe, ki so se nanašale na nadzor urbanizacije, najpomembnejše pa je izpostaviti splošno zmanjšanje omejitev trga kmetijskih zemljišč in manj nadzorovano spreminjanje rabe kmetijskih in gozdnih zemljišč. Na tem mestu se je tako pojavila pravna praznina, ki je omogočila več špekulacij na trgu kmetijskih zemljišč (glej Drobne, Grilj in Lisec, 2009).

Politika urejanja prostora Republike Slovenije (2002) je navajala, da je treba prostorski razvoj poselitve uravnati z ustrežno prostorsko ter zemljiško politiko. Razvoj bi se prednostno moral spodbujati predvsem tam, kjer bo možno zagotavljati izrabo že opremljenih stavbnih zemljišč ter smotrno opremljanje z javno infrastrukturo. V mestih bi bilo treba pospeševati reurbanizacijo, to je smotrno rabo že zazidanih ali degradiranih površin z vidika funkcionalnosti samih tal, ter revitalizacijo degradiranih območij in neizkoriščenih notranjih prostorskih možnosti v mestih in okolici. Ohranjati in razvijati bi bilo treba mestna jedra ter opredeliti sistem varovanja kmetijskih zemljišč. Razvoj na podeželju je treba usmerjati tako, da se ohranja krajinska in naselbinska dediščina ter zagotavljati usklajevanje med primarnimi in drugimi rabami prostora. Pozornost je treba nameniti tudi degradirani krajini, ki nastaja zaradi različnih intenzivnih rab prostora. Za učinkovitejše gospodarjenje s kmetijskimi zemljišči bi bilo treba izboljšati posestno strukturo ter tehnologijo. Posebej je treba paziti na ohranjanje narave ter zagotavljati zadostne površine za oddih in rekreacijo kot sestavni del kakovostnega bivalnega okolja. Obstoječe infrastrukturo urejene industrijske površine bi bilo treba nadzorovati ter prednostno namenjati za nove proizvodne programe. Pri razvoju prometa bi bilo treba sprejeti celovito prometno politiko, ki bi bila usklajena z razvojem omrežja naselij in raznih dejavnosti ter povezana z evropskimi prometnimi sistemi. Pozornost bi bilo treba prav tako nameniti uporabi obnovljivih virov energije, zagotavljanju kakovostne pitne vode, ravnanju z odpadki, varovanju gozdov itd. (Politika urejanja prostora RS, 2002).

### 3.2 Švedska

Kraljevina Švedska je s površino 450.295 km<sup>2</sup> peta največja država v Evropi, vendar ima le 8,6 milijonov prebivalcev ter posledično nizko gostoto poselitve z 21 prebivalcev/km<sup>2</sup>. Gostota poselitve se zelo razlikuje od regije do regije, saj je južni del države več kot desetkrat gostejše poseljen kakor gorati in gozdnati sever. Švedska je razdeljena na 24 okrožij ali regij (angl. county), ki predstavljajo administrativno enoto s svojo upravo in so zadolžena za različna administrativna področja na ravni okrožij oziroma na regionalni ravni. Država ima institucije, poleg nacionalnih tudi na regionalni ter lokalni ravni. Vzporedno z okrožji je država uvedla 23 svetov na ravni okrožij, ki so zadolženi predvsem za zdravstveno varstvo, javni prevoz in razne druge javne storitve. Na lokalni ravni je država razdeljena na 286 občin, ki se zelo razlikujejo po velikosti, tako po površini kot po številu prebivalcev (Kalbro in Mattsson, 1995; Statistics Sweden, 2010). Povprečna površina občine je 1574,46 km<sup>2</sup> (slika 5, glej tudi prilogo B).



Slika 5: Administrativna delitev Švedske na občine ter okrožja (Vir: Wikipedia, 2010)

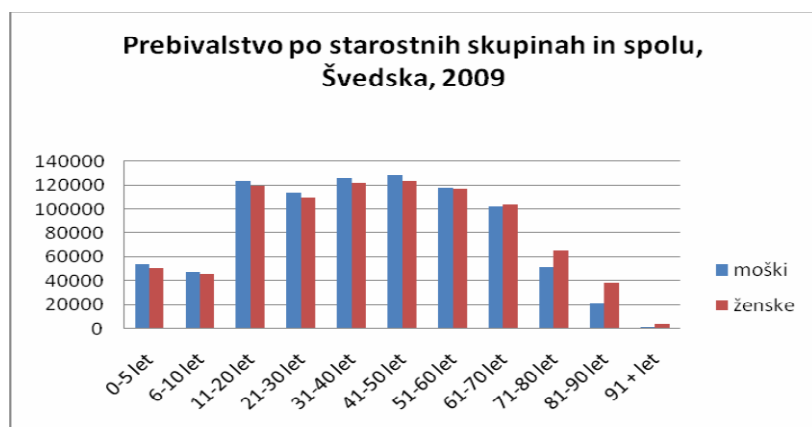
Uradne oznake okrožij (Vir: Wikipedia, 2010):

AB: Stockholm County	G: Kronoberg County	S: Värmland County
AC: Västerbotten County	H: Kalmar County	T: Örebro County
BD: Norrbotten County	I: Gotland County	U: Västmanland County
C: Uppsala County	K: Blekinge County	W: Dalarna County
D: Södermanland County	M: Skåne County	X: Gävleborg County
E: Östergötland County	N: Halland County	Y: Västernorrland County
F: Jönköping County	O: Västra Götaland County	Z: Jämtland County

Zaradi različne gostote poselitve spadajo med pomembnejša oskrbovalna oziroma centralna naselja tudi manjša poselitvena območja. Območje zgoščene poselitve je opredeljeno kot pozidano območje, ki ima vsaj 200 prebivalcev in kjer so stavbe običajno narazen ne več kot 200 m. Ta definicija se izključno nanaša le na demografski vidik aglomeracije in ne upošteva funkcije skupnosti, zaradi česar se predmestja večjih poselitvenih območij obravnavajo kot posebna prostorska enota, v kolikor je tako predmestje ločeno od ostalih aglomeracij z vsaj 200 m neopremljenih in nezazidanih zemljišč. Poselitvena območja tako vedno ne predstavljajo centralnega območja.

Skoraj 85 % prebivalcev Švedske živi na urbaniziranih območjih, medtem ko le nizek delež prebivalstva živi na podeželju. Približno 20 % vsega prebivalstva živi v treh največjih mestnih aglomeracijah: Stockholm, Göteborg in Malmö. Povprečni Šved se preseli desetkrat v življenju, od česar je osem do devet selitev na razdalji krajši od 50 km (Kalbro in Mattsson, 1995).

Po statističnih podatkih za leto 2008 ima največ prebivalstva na Švedskem končano poklicno šolo, sledi skupina z več kot peto stopnjo izobrazbe in nato skupina s peto stopnjo izobrazbe. Povprečna starost za leto 2009 je znašala 41 let, za moške 39,9 za ženske pa 42,1 let. Med moškimi kakor med ženskami je največ prebivalstva starega med 41-50 let, 31-40 let ter 11-20 let, kar lahko razberemo s slike 6 (Statistics Sweden, 2010). Naravni prirast znaša za leto 2009 po podatkih Eurostata 21.721 (Eurostat, 2010).



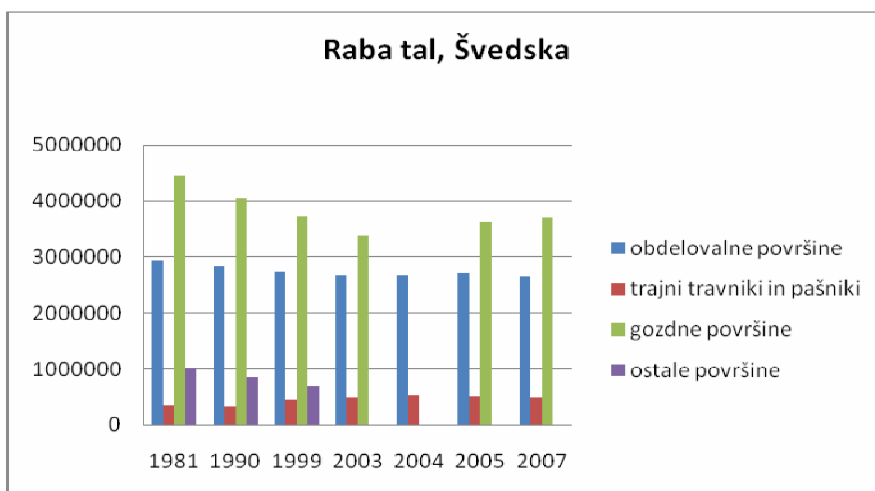
Slika 6: Prebivalstvo po starostnih skupinah, Švedska, 2009 (Vir: Statistics Sweden, 2010)

Švedska obsega 410.000 km<sup>2</sup> kopnega ter 40.000 km<sup>2</sup> vodnih površin, brez upoštevanja površin morja. Večji del, približno dve tretjini, sta namenjeni za primarno proizvodnjo, predvsem gozdarstvo. Niti ne eno desetino, le 36.000 km<sup>2</sup>, je obdelovalnih kmetijskih površin, kar pa vendarle znaša 4186 m<sup>2</sup>/prebivalca. Preostanek predstavljajo večinoma neobdelane nerodovitne površine. Približno 3 % (11.000 km<sup>2</sup>) od celotne površine ozemlja predstavljajo mestna območja (urbane površine), kjer območja zgoščene poselitve (zazidave) zaseda približno 1 % (5100 km<sup>2</sup>), medtem ko pozidana območja izven teh območij predstavlja drugi odstotek (1 %). Slednja skupina obsega pozidana zemljišča s kmetijskimi stavbami, stanovanjskimi objekti izven območij zgoščene poselitve, vikendi oziroma počitniškimi hišami, cestami, električnimi vodi, industrijo, rudarstvom itd. Manjši zaselki so praviloma redko poseljeni in vsebujejo velike zelene površine. Samo 6/10 je pozidanih površin, od tega je 1/2 stanovanjske gradnje. V preglednici 2, raba tal na Švedskem za leto 2005, je podana struktura rabe zemljišč na Švedskem za leto 2005 po podatkih njihovega statističnega urada (Statistics Sweden, 2010).

Preglednica 2: Raba tal na Švedskem, 2005 (Vir: Statistics Sweden, 2010)

Vrsta rabe tal	Delež površine [%]
Kmetijske površine	7,6
Gozdne površine	53,1
Pozidane površine	2,9
Površine za igrišča za golf ter smučišča	0,1
Jame in močvirja	8,7
Travnate površine	7,2
Skalnate površine	11,6
Vodne površine	8,9

Na sliki 7 so prikazane spremembe rabe tal za kategorije rabe zemljišč obdelovalne površine, trajni travniki in pašniki, gozdne površine ter druge površine za obdobje od leta 1981 do leta 2007. Po letu 1999 ni več podatka o ostalih površinah, tako da težko rečemo, ali obseg ostalih površin še vedno upada. Obseg obdelovalnih površin se bistveno ne spreminja; gozdne površine so se od leta 1981 do leta 2003 manjšale, leta 2005 oziroma 2007 pa vidimo, da se obseg teh površin večja. Obseg površin trajnih travnikov ter pašnikov se je v začetku prikazanega obdobja večal, nato pa se je obseg ustalil.



Slika 7: Spreminjanje rabe tal na Švedskem (Vir: Statistics Sweden, 2010)

Za Švedsko je značilno, da pri zemljiščih oziroma nepremičninah prevladuje zasebno lastništvo, velika lastnica nepremičnin pa je država, na manjših območjih tudi lokalne skupnosti, ki so lastniki največkrat posebnih skupin nepremičnin. Država je lastnica velikih gozdnih površin in predvsem nerodovitnih zemljišč, vključno s skoraj vsemi gorskimi območji, medtem ko občine kot lastniki stavbnih zemljišč pogosto izvajajo aktivno zemljiško politiko.

V začetku 70-ih let preteklega stoletja je švedski parlament sprejel načrt za izgradnjo sistema manjših območij zgoščene poselitve, ki temelji na različnih središčnih (centralnih) krajih z močnimi lokalnimi trgi dela. Namen je bil, da bi preprečili selitve v velike občine, medtem ko bi se na drugi strani oblikovala območja zgoščene poselitve z manjšanjem razpršene gradnje. Vzporedno s pristopom majhnih osrednjih krajev so bili razviti podporni ukrepi za



gospodarno življenje podeželskih skupnosti, da se tudi ta območja ohranjajo pri življenju. Toda izkazalo se je, da ima načelo razvijanja manjših osrednjih krajev na podeželju manjšo težo kot kmetijska politika.

Regionalna politika sicer vpliva na zemljiško politiko na Švedskem, toda na rabo zemljišč, tudi državnih, močno vplivata predvsem kmetijska in gozdarska politika. Sicer splošno za kmetijska in gozdna zemljišča velja, da je velik vpliv na njihovo rabo imela dodeljena pomoč kmetom (subvencije), istočasno je država veliko sredstev namenila za potrebe racionalizacije kmetijstva in zmanjšanje števila oseb, ki so aktivno zaposleni v njem. Jasno je, da pomen kmetijstva v nacionalnem gospodarstvu upada, toda Švedska samo kmetijstvo ne obravnava le s tega vidika. Gozdarstvo je pomembnejša panoga švedskega gospodarstva in tako so sprejeli številne programe za ohranjanje lesne industrije z zalogami surovin (lesa) preko aktivne gozdarske politike. Danes mora biti ideja racionalne pridelave na gozdnih zemljiščih uravnotežena z zahtevami varovanja okolja in narave. Kmetijska in gozdarska politika sta močno povezani, saj so kmetje mnogokrat lastniki tudi gozdnih površin v večji ali manjši meri. Posebna, ekonomsko nerentabilna, vendar površinsko zahtevna dejavnost, ki je včasih v nasprotju z interesi gozdarstva in varstva narave, je reja severnih jelenov. Slednja je praviloma pomembna dejavnost zaščitene manjšine Laponcev (Sami), zato je država ne želi omejevati. Pravice Laponcev do paše severnih jelenov se razprostirajo na približno eni tretjini površine Švedske, ki je tako v državni ali drugi lasti.

Država ima odločilno vlogo tudi pri ostalih rabah zemljišč, ne samo v kmetijstvu in gozdarstvu. V veliki meri se volja države izvaja s sektorskimi politikami preko državnih in lokalnih organov. Država in lokalne skupnosti so odgovorne za javne ceste, železnice, plovne poti, letališča, vojašnice, oskrbo z energijo, telekomunikacije, varstvo narave in kulturne dediščine, razvoj mest itd. Za varstvo okolja so zadolžene posebne državne organizacije, kjer zahtevajo nekateri posegi v prostor tudi posebne odredbe. Država in lokalne skupnosti imajo glavno vlogo pri spremljanju in izvajanju urbanega razvoja, tako v obliki obveznih določil kot v obliki dajanja smernic. Država oziroma lokalne skupnosti preko svojih organov med drugim nadzirajo nastajanje novih nepremičnin (parcelacije zemljišč), kjer morajo geodetske storitve obvezno upoštevati določila za parcelacijo zemljišč.

Občine imajo pomembno vlogo pri doseganju državnih ciljev. Slednje sodelujejo pri skoraj vseh spremembah planske rabe zemljišč, tudi tistih, za katere je odgovorna država. Od občin in države se pričakuje sodelovanje. Poleg tega so občine neposredno odgovorne za različna vprašanja, povezana z zemljišči, kot so stanovanjska oskrba nekega območja, prostorsko planiranje, zbiranje in odstranjevanje odpadkov, oskrba z vodo in kanalizacijo, vzdrževanje cest v lokalnih skupnostih itd. Občine delujejo samostojno v okviru svojih finančnih sredstev, vendar pa v primeru konfliktov med državo in občino odloča zakonsko določilo individualne zadeve, ki določa hierarhijo odločanja.

Kljub temu, da ima na Švedskem sistem vpliva države na prostorski razvoj preko lokalnih skupnosti dolgo tradicijo, velja izpostaviti 60-ta leta. Vlada se je v sredini 60-ih let preteklega stoletja lotila bolj celovite oblike »nacionalnega prostorskega planiranja«, ki je namenjeno bolj natančnemu nadzorovanju predvsem prostorskega umeščanja težke, okolju moteče industrije ter razvoju mest. Novogradnja zahteva sicer le odobritev občine na osnovi planskih aktov. Izjema so kmetijski gospodarski objekti in od začetka 80-ih let preteklega stoletja tudi nekatera manjša gospodarska poslopja. Na nekaterih bolj občutljivih območjih, kot je zaščiten obala, je lokacija novega območja gradnje obravnavana tudi s strani centralne vlade, razen če so bila ta pooblastila prenesena na občino (Kalbro in Mattsson, 1995).

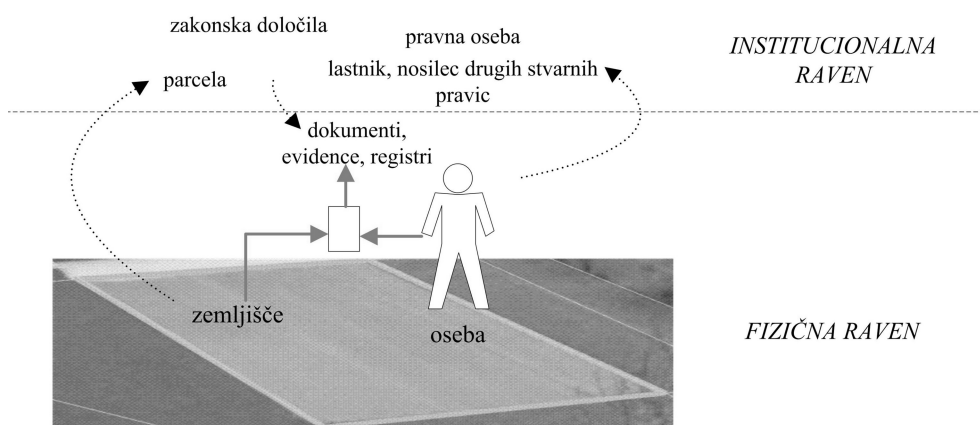
Zakon o varstvu okolja iz leta 1998 (angl. The Environmental Code) določa, naj se zemljišča in vodne površine uporabljajo za namene, ki so najbolj primerni za obravnavano območje glede na njihovo naravo, razmere ter obstoječe potrebe. Prednost ima raba zemljišč, ki spodbuja napredno upravljanje zemljišč z vidika javnega interesa. Velika območja kopnih in vodnih površin, na katere razvoj ne vpliva ali vpliva le v manjši meri, je treba zaščititi pred ukrepi, ki lahko bistveno vplivajo na njihove lastnosti. Območja, ki so občutljiva z ekološkega vidika, je treba karseda zaščititi.

Kmetijstvo in gozdarstvo sta državnega pomena. Kmetijska zemljišča, ki so primerna za obdelavo, se lahko uporabijo za namene razvoja ali gradnje le v primerih, ko gre za varovanje pomembnih državnih interesov, kjer te potrebe ni mogoče zadovoljivo rešiti z vidika javnega interesa z uporabo drugih zemljišč. Gozdna območja, pomembna za gozdarstvo, so praviloma zaščiteni pred ukrepi, ki bi lahko vplivali na racionalno gozdarstvo.

Prav tako so območja za rejo severnih jelenov, ribogojstvo ter komercialni ribolov zaščiten pred ukrepi, ki bi lahko bistveno vplivali na te panoge. Zavarovana so območja posebnega naravnega ali kulturnega pomena, površine primerne za rekreacijo, območja, ki vsebujejo dragocene surovine ali materiale. Zelo pomembno in poudarjeno je ohranjanje zelenih površin na urbanih območjih. Območja, primerna za industrijsko proizvodnjo, proizvodnjo energije, distribucijo energije, komunikacije, oskrbo z vodo, ravnanje z odpadki, so prav tako zavarovana pred ukrepi, ki bi vplivali na oblikovanje ali uporabo takih območij. Zelo velik poudarek je namenjen površinam za obrambo. V primeru nekompatibilnosti med različnimi rabami dajo prednost rabi, ki spodbuja trajnostni razvoj, na prvem mestu pa je zagotavljanje varnosti.

## 4 INSTITUCIONALNI OKVIR USMERJANJA PROSTORSKEGA RAZVOJA

Institucionalni okvir, ki vključuje zakonska določila (slika 8), igra pomembno vlogo pri nadzoru širitve zazidave na nepozidana zemljišča, kar je osnovna tema te naloge. Med ključne postopke na tem področju zagotovo štejemo pravila nastajanja enot zemljišč, ki so tako v Sloveniji kot na Švedskem zemljiške parcele. V prvem delu se osredotočamo na sistem prostorskega načrtovanja s poudarkom na pristojnostih lokalnih skupnosti ter vrstami prostorskih aktov v Sloveniji in na Švedskem, v nadaljevanju pa na postopke in nadzor oziroma omejitve pri parcelaciji zemljišč.



Slika 8: Fizična in institucionalna stvarnost zemljišč (Lisec in sod., 2010)

### 4.1 Sistem prostorskega načrtovanja

Zakon o prostorskem načrtovanju (ZPNačrt, 2007) pravi, da je prostorsko načrtovanje interdisciplinarna dejavnost, s katero se na podlagi razvojnih usmeritev ob upoštevanju javnih koristi varstva okolja, ohranjanja narave, varstva živali in naravnih dobrin, varstva premoženja in varstva kulturne dediščine načrtuje posege v prostor in prostorske ureditve. Cilj prostorskega načrtovanja je omogočiti skladen prostorski razvoj tako, da se obravnava in usklajuje različne potrebe in interese razvoja z javnimi koristmi na področjih varstva okolja, ohranjanja narave in kulturne dediščine, varstva naravnih virov, obrambe in varstva pred naravnimi in drugimi nesrečami.

Posege v prostor in prostorske ureditve je treba načrtovati tako, da se omogoča trajnostni razvoj v prostoru in učinkovita gospodarna raba zemljišč, kakovostne bivalne razmere, prostorsko usklajeno in med seboj dopolnjujočo se razmestitev različnih dejavnosti v prostoru, prenovo obstoječega, ki ima prednost pred graditvijo novega, ohranjanje prepoznavnih značilnosti prostora, sanacijo degradiranega prostora, varstvo okolja, naravnih virov ter ohranjanje narave, celostno ohranjanje kulturne dediščine, vključno z naselbinsko dediščino, zagotavljanje zdravja prebivalstva, funkcionalno oviranim osebam neoviran dostop do objektov in njihova uporaba, obrambo države in varstvo pred naravnimi in drugimi nesrečami itd.

Pri prostorskem načrtovanju morajo institucije na državni, regionalni kot tudi lokalni ravni upoštevati tako javni kot zasebni interes ter ju skladno s cilji prostorskega načrtovanja med seboj skrbno pretehtati, pri čemer zasebni interes ne sme škodovati javnemu.

## **4.2 Pristojnosti države in občin ter prostorske ureditve v Sloveniji**

### **4.2.1 Vloga države pri usmerjanju prostorskega razvoja v Sloveniji**

Vlogo države pri umeščanju prostorskih ureditev ureja Zakon o prostorskem načrtovanju (ZPNačrt, 2007), oktobra pa je stopil v veljavo tudi Zakon o umeščanju prostorskih ureditev državnega pomena v prostor (ZUPUDPP, 2010), ki sicer še vedno predvideva upoštevanje Zakona o prostorskem načrtovanju iz leta 2007 za področja prostorskega načrtovanja državnega pomena, če niso posebej vključena v novi zakon. Prostorske ureditve državnega pomena so v novem zakonu določene kot prostorske ureditve, ki so zaradi svojih gospodarskih, socialnih, kulturnih in varstvenih značilnosti ob upoštevanju ciljev prostorskega načrtovanja pomembne za prostorski razvoj Republike Slovenije in jih zato načrtuje država.

Poleg strateškega plana prostorskega razvoja države poznamo torej tudi prostorske ureditve državnega pomena, ki posegajo na različna področja, vključno s področji cestne in železniške infrastrukture, infrastrukture zračnega, pomorskega in rečnega prometa, mejnih prehodov,

prometnih terminalov, energetske infrastrukture za oskrbo z električno energijo, zemeljskim plinom in nafto, jedrskih objektov, rudarstva, javnega komunikacijskega omrežja in komunikacijskega omrežja državnih organov, varstva okolja, meteorologije, vodne infrastrukture, obrambe države in varstva pred naravnimi in drugimi nesrečami.

Na državni ravni nastopajo razna ministrstva ter agencije kot nosilci urejanja prostora na različnih področjih, ki podajajo smernice ter mnenja pri pripravi prostorskih aktov. Za področje razvoja poselitve, ravnanja z odpadki in čistilnimi napravami, hrupa in kakovosti zraka, ohranjanja narave je pristojno Ministrstvo za okolje in prostor, za področje kmetijstva, gozdarstva, lovstva in ribištva Ministrstvo za kmetijstvo, gozdarstvo in prehrano, področje rabe in upravljanja z vodami in meteorologijo Agencija RS za okolje, za področje varstva kulturne dediščine Ministrstvo za kulturo, za področje prometa Ministrstvo za promet, za področje turizma Ministrstvo za gospodarstvo, za področje energetike Ministrstvo za gospodarstvo, Geoplin Plinovodi d.o.o., ELES PE d.o.o. ter pristojna elektrodistribucijska podjetja itn. Nosilcem lahko pripravljajo smernice in mnenja različne organizacije kot so Zavod za gozdove Slovenije, Zavod RS za varstvo narave itn. (MOP, 2010).

#### **4.2.2 Vloga občine pri usmerjanju prostorskega razvoja v Sloveniji**

Občina je v Sloveniji po Zakonu o prostorskem načrtovanju (ZPNačrt, 2007) pristojna za:

- določanje ciljev in izhodišč prostorskega razvoja občine;
- določanje rabe prostora in pogojev za umeščanje posegov v prostor;
- načrtovanje prostorskih ureditev lokalnega pomena.

Prostorske ureditve lokalnega pomena so prostorske ureditve, ki so neposredno namenjene opravljanju občinskih gospodarskih javnih služb, neposredno namenjene opravljanju lokalnih in državnih negospodarskih javnih služb, namenjene opravljanju gospodarskih in negospodarskih dejavnosti, namenjene bivanju in občinskemu grajenemu javnemu dobru, namenjene izkoriščanju mineralnih surovin. V to skupino spadajo tudi druge prostorske ureditve, ki niso prostorske ureditve državnega pomena (ZPNačrt, 2007).

Dodatno zakon določa prostorske ureditve regionalnega pomena, ki so tiste ureditve lokalnega pomena, ki segajo na območje več občin ali njihov vpliv sega na območje več občin in gre za prostorske ureditve gospodarske javne infrastrukture lokalnega pomena ali prostorske ureditve, neposredno namenjene opravljanju lokalnih negospodarskih javnih služb in so potrebne za uresničevanje regionalnega razvojnega programa po predpisih o spodbujanju skladnega regionalnega razvoja (ZPNačrt, 2007).

### **4.3 Sistem prostorskega planiranja v Sloveniji – prostorski akti**

Prostorske ureditve se v Sloveniji načrtujejo s prostorskimi akti, s katerimi se določajo usmeritve v zvezi s posegi v prostor, vrste možnih posegov v prostor ter pogoji in merila za njihovo izvedbo. Prostorski akti so državni, občinski in medobčinski prostorski akti. Državna prostorska akta sta državni strateški prostorski načrt in državni prostorski načrt, občinska prostorska akta sta občinski prostorski načrt ter občinski podrobni prostorski načrt, medobčinski prostorski akt pa je regionalni prostorski načrt. Občina lahko sprejme strateški del občinskega prostorskega načrta kot občinski strateški prostorski načrt, ki je v tem primeru samostojen občinski prostorski akt. Državni prostorski načrt ne sme biti v nasprotju z državnim strateškim prostorskim načrtom, razen v primeru načrtovanja prostorskih ureditev za sanacijo naravnih in drugih nesreč. Regionalni prostorski načrt po Zakonu o prostorskem načrtovanju (ZPNačrt, 2007) ne sme biti v nasprotju z državnimi prostorskimi akti, se pa regionalna raven prostorskega planiranja v Sloveniji žal (še) ni uvedla. Občinski prostorski akti ne smejo biti v nasprotju z državnimi prostorskimi akti in regionalnim prostorskim načrtom. Občinski podrobni prostorski načrt mora biti skladen z občinskim prostorskim načrtom, ta pa ne sme biti v nasprotju z občinskim strateškim prostorskim načrtom. Za prostorske akte, razen za državni strateški prostorski načrt, se mora po Zakonu o prostorskem načrtovanju (ZPNačrt, 2007) izvesti postopek celovite presoje vplivov na okolje.

Prostorski akti vsebujejo grafični in opisni (tekstualni) del. Izdelajo se v digitalni obliki, arhiviranje in vpogled vanje pa se zagotavlja v digitalni in analogni obliki. Prostorski akt ima obvezne priloge, ki morajo biti na vpogled javnosti na sedežu pripravljavca v vseh fazah priprave in veljavnosti prostorskega akta (ZPNačrt, 2007):

- izvleček iz hierarhično višjega prostorskega akta, ki se nanaša na obravnavano območje, razen pri državnem strateškem prostorskem načrtu;
- prikaz stanja prostora;
- strokovne podlage, na katerih temeljijo rešitve prostorskega akta;
- smernice in mnenja;
- obrazložitev in utemeljitev prostorskega akta;
- povzetek za javnost;
- okoljsko poročilo, kadar je bilo izdelano.

V diplomski nalogi se bomo osredotočili predvsem na občinske prostorske akte, ki imajo večji vpliv tudi na samo parcelacijo zemljišč v okviru geodetskih storitev kakor tudi na pridobitev gradbenega dovoljenja, ki ju navajamo kot obliko nadzora urbanizacije v smislu prostorske širitve zazidave.

#### **4.3.1 Občinski prostorski načrt**

##### **4.3.1.1 Namen in vsebina občinskega prostorskega načrta**

Občinski prostorski načrt (OPN) je prostorski akt, s katerim se, ob upoštevanju usmeritev iz državnih prostorskih aktov, razvojnih potreb občine in varstvenih zahtev, določijo cilji in izhodišča prostorskega razvoja občine, načrtujejo prostorske ureditve lokalnega pomena ter določijo pogoji umeščanja objektov v prostor – prostorski izvedbeni pogoji. Ti določajo zlasti (ZPNačrt, 2007):

- podrobne pogoje glede namembnosti posegov v prostor, njihove lege, velikosti in oblikovanja;
- pogoje glede priključevanja objektov na gospodarsko infrastrukturo in grajeno javno dobro;
- merila in pogoje za parcelacijo;
- pogoje celostnega ohranjanja kulturne dediščine, ohranjanja narave, varstva okolja in naravnih dobrin ter varstva pred naravnimi in drugimi nesrečami;
- pogoje varovanja zdravja ljudi.



Občinski prostorski načrt se pripravlja in sprejema kot enovit dokument ter je hkrati strateški in izvedbeni prostorski akt. Je edini obvezni prostorski načrt občine. Občina lahko sprejme namesto enovitega občinskega prostorskega načrta dva prostorska akta, in sicer občinski strateški prostorski načrt kot strateški prostorski akt ter občinski prostorski načrt kot izvedbeni prostorski akt (Kumer in sod., 2008). OPN je podlaga za pripravo projekta za pridobitev gradbenega dovoljenja po predpisih o graditvi objektov (ZPNačrt, 2007).

OPN vsebuje strateški ter izvedbeni del. Strateški del določa (ZPNačrt, 2007):

- izhodišča in cilje ter zasnovo prostorskega razvoja občine;
- usmeritve za razvoj poselitve in za celovito prenovo, usmeritve za razvoj v krajini, za določitev namenske rabe zemljišč in prostorskih izvedbenih pogojev ter zasnovo gospodarske javne infrastrukture lokalnega pomena;
- območja naselij, vključno z območji razpršene gradnje, ki so z njimi prostorsko povezana;
- območja razpršene poselitve.

Izvedbeni del po posameznih enotah urejanja prostora določa (ZPNačrt, 2007):

- območja namenske rabe prostora;
- prostorske izvedbene pogoje;
- območja, za katera se pripravi občinski podrobni prostorski načrt.

Enota urejanja prostora je območje z enotnimi značilnostmi prostora, na katerem se določi namenska raba in dopustna izraba prostora ter omejitve, povezane z varstvom okolja, ohranjanjem narave in varstvom kulturne dediščine; za posamezne vrste posegov v prostor se na takem območju določijo enotni prostorski izvedbeni pogoji oziroma usmeritve ter pogoji in omejitve za izdelavo občinskega podrobnega prostorskega načrta, če je ta predviden.

Enote urejanja prostora, ki pokrivajo celotno območje občine, se morajo oblikovati na osnovi celovite analize prostora, njegovih vrednot, značilnosti, prepoznavnosti in načrtovanih prostorskih ureditev. V naseljih se določajo na podlagi urbanističnega načrta ter morajo biti določene tako natančno, da je njihove meje možno določiti v naravi in prikazati v zemljiškem katastru »na parcelo natančno«. Meja enote urejanja prostora se določi glede na enotne

oblikovne značilnosti ter ob upoštevanju ureditev, ukrepov in omejitev v prostoru, ki jih določajo predpisi, s katerimi so določeni posebni pravni režimi. V enoti urejanja prostora se določijo oziroma prikažejo območja namenske rabe prostora, ki se delijo v pet osnovnih kategorij: stavbna, kmetijska, gozdna, vodna in druga zemljišča, te pa se lahko delijo na območja podrobnejše namenske rabe prostora. Območja namenske rabe prostora se določijo tako natančno, da je njihove meje mogoče določiti v naravi in prikazati v zemljiškem katastru (ZPNačrt, 2007). Namenska raba prostora predstavlja temeljni pravni režim, ki ga vsebuje občinski prostorski načrt (Kumer in sod., 2008).

Zunaj območja naselja se lahko načrtujejo prostorske ureditve in posamezni posegi v prostor (ZPNačrt, 2007):

- ki neposredno služijo kmetijski, gozdarski ali turistični dejavnosti;
- ki so namenjeni opravljanju lokalnih gospodarskih javnih služb (gospodarska javna infrastruktura);
- ki so namenjeni splošni rabi (lokalno grajeno javno dobro);
- za izvajanje ukrepov na področju varstva okolja, ohranjanja narave in varstva kulturne dediščine ter ohranjanja prepoznavnih značilnosti krajine;
- za namen športa in rekreacije;
- za rabo naravnih dobrin in sanacijo opuščanih območij izkoriščanja;
- za namene obrambe ter varstva pred naravnimi in drugimi nesrečami, kadar so te prostorske ureditve v pristojnosti občine.

Na najboljših kmetijskih zemljiščih je načrtovanje prostorskih ureditev in posameznih posegov v prostor za omenjene primere dopustno le, če ni mogoče uporabiti zemljišč, ki so manj primerna za kmetijsko pridelavo (ZPNačrt, 2007). Osnutek Zakona o spremembah in dopolnitvah zakona o kmetijskih zemljiščih (Osnutek ZKZ-C, 2010) predvideva, da se za spremembo namenske rabe kmetijskih zemljišč v stavbna zemljišča plača finančno nadomestilo, ki smo ga poznali sicer že v preteklosti, a je bil ukinjen z novo prostorsko zakonodajo in zakonodajo na področju graditve objektov v začetku tega desetletja. Finančno nadomestilo je bilo treba plačati ob pridobitvi gradbenega dovoljenja; na podoben način naj bi bilo uvedeno tudi finančno nadomestilo s spremembo omenjenega zakona.

Občinski prostorski načrt vsebuje grafični in tekstualni del. Tekstualni del je sestavljen iz uvodnih določb, strateškega dela, izvedbenega dela ter končnih določb. Grafični del vsebuje grafične prikaze, ki so glede na vsebino ločeni na grafične prikaze strateškega dela ter grafične prikaze izvedbenega dela (Pravilnik o vsebini, obliki in načinu priprave občinskega prostorskega načrta ..., 2007).

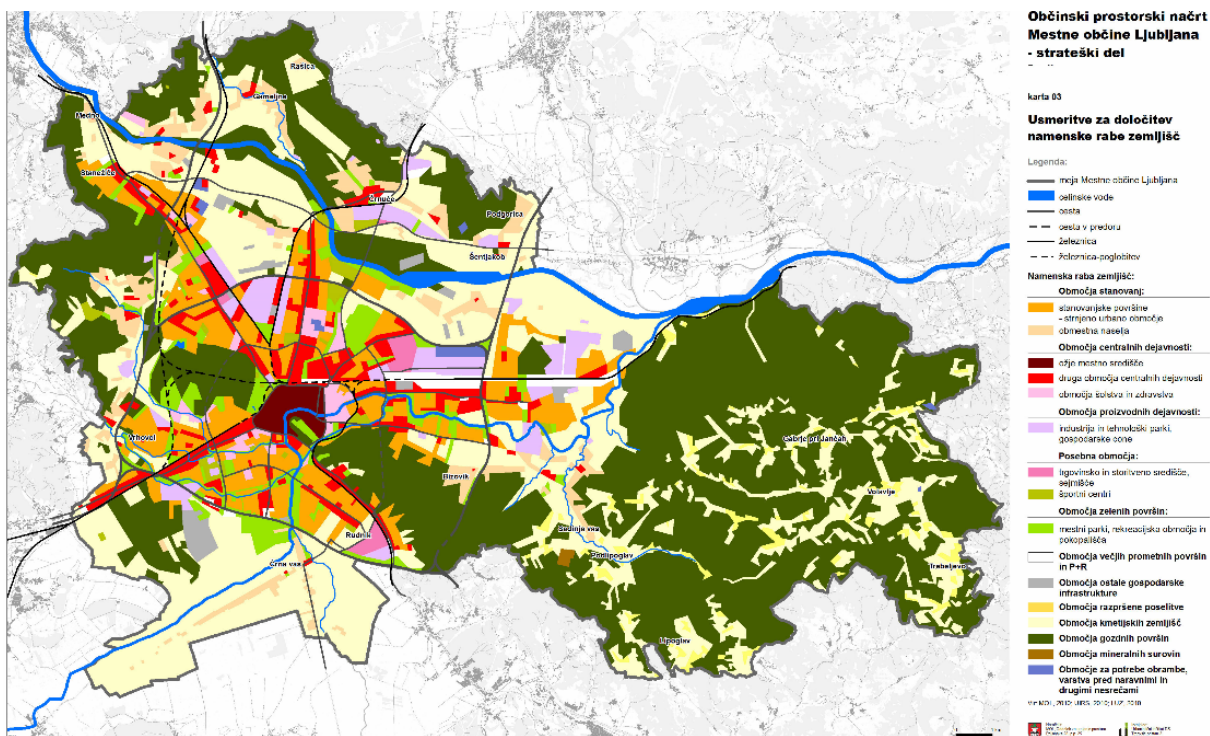
Tekstualni del strateškega dela občinskega prostorskega načrta vsebuje (Pravilnik o vsebini, obliki in načinu priprave občinskega prostorskega načrta ..., 2007):

- splošne določbe;
- izhodišča in cilje prostorskega razvoja občine;
- zasnovo prostorskega razvoja občine;
- zasnovo gospodarske javne infrastrukture lokalnega pomena;
- usmeritve za razvoj poselitve in za celovito prenovo;
- usmeritve za razvoj v krajini;
- usmeritve za določitev namenske rabe zemljišč;
- usmeritve za določitev prostorskih izvedbenih pogojev.

Tekstualni del strateškega dela OPN, ki obravnava urbana središča, za katera je izdelan urbanistični načrt, vsebuje koncepte prostorskega razvoja posameznih naselij. Tekstualni del izvedbenega dela občinskega prostorskega načrta vsebuje prostorske izvedbene pogoje po posameznih enotah urejanja prostora in dopustno izrabo, v kolikor je ta potrebna.

Grafični del OPN vsebuje grafične prikaze, ki so glede na vsebino ločeni na grafične prikaze strateškega dela ter grafične prikaze izvedbenega dela. Grafični prikazi strateškega dela so zasnova prostorskega razvoja občine in zasnova gospodarske javne infrastrukture, usmeritve za razvoj poselitve, celovito prenovo, razvoj v krajini, določitev namenske rabe zemljišč, prikazi okvirnih območij naselij, vključno z območji razpršene gradnje, ki se sanirajo in so z njimi prostorsko povezana ter prikazi okvirnih območij razpršene poselitve. Grafični prikazi izvedbenega dela OPN vsebujejo prikaze območij enot urejanja prostora, osnovne oziroma podrobnejše namenske rabe prostora in prostorskih izvedbenih pogojev, prikaze območij enot urejanja prostora in prikaze javne gospodarske infrastrukture ter pregledno karto občine z razdelitvijo na liste in pregledno karto občine s prikazom osnovne namenske rabe in ključnih

omrežij gospodarske javne infrastrukture (Pravilnik o vsebini, obliki in načinu priprave občinskega prostorskega načrta ..., 2007). Primer grafičnega prikaza strateškega dela občinskega prostorskega načrta je na sliki 9, ki prikazuje usmeritve za določitev namenske rabe zemljišč iz občinskega prostorskega načrta Mestne občine Ljubljana.



Slika 9: Občinski prostorski načrt MOL – Usmeritve za določitev namenske rabe zemljišč (URBINFO, 2011)

#### 4.3.1.2 Postopek izdelave občinskega prostorskega načrta

Postopek priprave občinskega prostorskega načrta se začne s sklepom, ki vsebuje oceno stanja in razloge za pripravo prostorskega načrta; območje prostorskega načrta, kadar gre za spremembe in dopolnitve občinskega prostorskega načrta; način pridobitve strokovnih rešitev; roke za pripravo OPN in njegovih posameznih faz ter navedbo nosilcev urejanja prostora, ki podajo smernice za načrtovane prostorske ureditve iz njihove pristojnosti. Sklep sprejme župan ter ga objavi v uradnem glasilu in na svetovnem spletu ter ga pošlje pristojnemu ministrstvu in sosednjim občinam.

Občina pripravi osnutek prostorskega načrta na podlagi prikaza stanja prostora, usmeritev iz državnega strateškega prostorskega načrta, usmeritev iz občinskega strateškega prostorskega načrta, če je bil sprejet kot samostojen akt, razvojnega programa, če je bil izdelan za območje obravnave, lastnih razvojnih potreb ter izraženih razvojnih potreb drugih oseb, ki morajo biti obrazložene in dokumentirane. Osnutek občinskega prostorskega načrta občina pošlje Ministrstvu za okolje in prostor (MOP), ki ga najkasneje v 7 dneh pošlje nosilcem urejanja prostora, da v roku 30 dni podajo smernice za načrtovane prostorske ureditve iz njihove pristojnosti MOP in občini. Če nosilci urejanja prostora v roku ne dajo smernic, se šteje, da jih nimajo, pri čemer pa mora pripravljavec upoštevati vse zahteve, ki jih za načrtovanje predvidene prostorske ureditve določajo veljavni predpisi. Ministrstvo, pristojno za varstvo okolja, v roku 30 dni tudi pisno sporoči ministrstvu, pristojnemu za prostor, in občini, ali je za občinski prostorski načrt potrebno izvesti celovito presojo vplivov na okolje (CPVO).

Ob upoštevanju smernic občina dopolni osnutek občinskega prostorskega načrta. Za posamezne prostorske ureditve se lahko pripravijo variantne rešitve, ki se jih ovrednoti in medsebojno primerja s prostorskega, okoljskega, funkcionalnega in ekonomskega vidika. Kadar je treba za občinski prostorski načrt izvesti celovito presojo vplivov na okolje, občina za dopolnjen osnutek zagotovi okoljsko poročilo in ga skupaj z dopolnjenim osnutkom občinskega prostorskega načrta pošlje ministrstvu, pristojnemu za varstvo okolja, ki najkasneje v 15 dneh preveri, ali je okoljsko poročilo kakovostno izdelano in v skladu s predpisi. Če občina zaradi smernic ne more uskladiti osnutka prostorskega načrta, o tem obvesti MOP, ki najkasneje v 15 dneh od prejema obvestila zagotovi usklajevanje med občino in nosilci urejanja prostora, katerih smernic občina ni mogla uskladiti.

Občina mora v postopku priprave občinskega prostorskega načrta omogočiti javnosti seznanitev z njegovim dopolnjenim osnutkom v okviru javne razgrnitve, ki traja najmanj 30 dni in v tem času zagotoviti tudi njegovo javno obravnavo. Občina z javnim naznanilom in v svetovnem spletu na krajevno običajen način obvesti javnost o (ZPNačrt, 2007):

- kraju in času javne razgrnitve ter spletnem naslovu, kadar je načrt elektronsko dostopen;
- kraju in času njegove javne obravnave;
- načinu dajanja mnenj in pripomb javnosti ter roku za njihovo posredovanje.

Javno naznanilo mora vsebovati tudi navedbo vseh zemljiških parcel, katerih namenska raba se spreminja, razen pri pripravi prvega občinskega prostorskega načrta. Občina obvesti javnost o javni razgrnitvi in javni obravnavi dopolnjenega osnutka občinskega prostorskega načrta najmanj 7 dni pred začetkom javne razgrnitve. Javnost ima pravico dajati pripombe in predloge na dopolnjeni osnutek občinskega prostorskega načrta. Občina preuči pripombe in predloge javnosti in do njih zavzame stališče, ki ga objavi na krajevno običajen način in svetovnem spletu. Lastnike zemljišč mora občina pisno seznaniti s svojimi stališči glede pripomb in predlogov, ki so jih izrazili v okviru javne razgrnitve. Če je za občinski prostorski načrt treba izvesti celovito presojo vplivov na okolje, mora občina javnost seznaniti sočasno tudi z okoljskim poročilom (ZPNačrt, 2007).

Na podlagi stališč do pripomb ter predlogov javnosti občina pripravi predlog občinskega prostorskega načrta, ki ga najkasneje v 7 dneh posreduje nosilcem urejanja prostora, da v 21 dneh dajo mnenje, ali predlog občinskega prostorskega načrta upošteva njihove smernice. V primeru molka nosilcev urejanja prostora se šteje, da na načrtovane prostorske ureditve nimajo pripomb in se z njimi strinjajo, pri čemer pa mora pripravljavec upoštevati vse zahteve, ki jih za načrtovanje predvidene prostorske ureditve določajo veljavni predpisi. Nosilci urejanja prostora posredujejo mnenja ministrstvu, pristojnemu za prostor, in občini.

V roku iz prejšnjega odstavka pripravi svoje mnenje tudi MOP, v katerem preveri, ali je vsebina predloga občinskega prostorskega načrta pripravljena skladno z zakonodajo, ali temelji na prikazu stanja prostora ter upošteva usmeritve in določitve državnih prostorskih aktov. Če je za občinski prostorski načrt treba izvesti celovito presojo vplivov na okolje, se pristojna ministrstva v mnenju opredelijo tudi do sprejemljivosti vplivov občinskega prostorskega načrta na okolje z vidika svoje pristojnosti, ministrstvo, pristojno za prostor, pa jih pošlje ministrstvu, pristojnemu za okolje, ki odloči o sprejemljivosti vplivov izvedbe občinskega prostorskega načrta skladno z zakonom, ki ureja varstvo okolja. Minister za okolje in prostor v 75 dneh od prejema predloga občinskega prostorskega načrta s sklepom potrdi predlog občinskega prostorskega načrta, če nosilci urejanja prostora v mnenjih ugotovijo, da so v predlogu občinskega prostorskega načrta njihove smernice upoštevane ter je ministrstvo, pristojno za varstvo okolja, izdalo potrdilo, da so vplivi njegove izvedbe na okolje

sprejemljivi. V primeru, da v mnenjih nosilci urejanja prostora ugotovijo, da v predlogu občinskega prostorskega načrta njihove smernice niso bile upoštevane, ali da ministrstvo, pristojno za varstvo okolja, zavrne izdajo potrdila, ministrstvo, pristojno za prostor, v roku 75 dni vladi predlaga, da odloči o potrditvi predloga občinskega prostorskega načrta v roku 30 dni in o tem obvesti občino. V primeru, da ministrstvo, pristojno za prostor, ne potrdi predloga občinskega prostorskega načrta oziroma ga ne predloži v odločanje vladi, pomeni, da je predlog občinskega prostorskega načrta potrjen, razen v primeru, če je ministrstvo, pristojno za varstvo okolja, zavrnilo izdajo potrdila o sprejemljivosti vplivov izvedbe občinskega prostorskega načrta. Občina lahko vedno med postopkom potrditve predloga občinskega prostorskega načrta tega umakne iz postopka in ga nadomesti z novim predlogom. Pritožba zoper sklep vlade ni možna, je pa možno začeti upravni spor, katerega je možno začeti tudi v primeru, če vlada v 30 dneh sklepa ne sprejme (ZPNačrt, 2007).

Občinski prostorski načrt sprejme občinski svet z odlokom, ki ga objavi v uradnem glasilu skupaj z datumom in številko sklepa ministra, pristojnega za prostor, oziroma sklepa vlade, s katerim je ta potrdila predlog občinskega prostorskega načrta. Kadar se spremembe in dopolnitve občinskega prostorskega načrta nanašajo samo na prostorske izvedbene pogoje, ne posegajo pa v določanje namenske rabe prostora, se v postopku priprave sprememb in dopolnitev občinskega prostorskega načrta rok za predložitev smernic in mnenj skrajša na 15 dni, enako pa se skrajša tudi trajanje javne razgrnitve (ZPNačrt., 2007).

#### **4.3.1.3 Urbanistični načrt**

Urbanistični načrt predstavlja novo in edino obvezno strokovno podlago za pripravo občinskega prostorskega načrta za območja posameznih mest in večjih naselij ter drugih urbanih središč (Kumer in sod., 2008).

Na podlagi urbanističnega načrta se za območja posameznih mest ali naselij mestnega značaja ter drugih razvojnih središč, ki bodo zaradi predvidenega razvoja postala mesta ali naselja mestnega značaja, določi vsebina strateškega ter izvedbenega dela občinskega prostorskega načrta. Poleg tega se določi (ZPNačrt, 2007):

- območja celovite prenove naselja z rešitvami in ukrepi za celovito prenovo;

- javne površine in druge oblike javnega dobra;
- prometno ureditev vključno s površinami za mirujoči promet;
- zelene površine naselja;
- temeljne strukture naselja z elementi urbanističnega in arhitekturnega oblikovanja;
- gospodarsko javno infrastrukturo naselja.

#### **4.3.2 Občinski podrobni prostorski načrt**

##### **4.3.2.1 Namen in vsebina občinskega podrobnega prostorskega načrta**

Občinski podrobni prostorski načrt (OPPN) je prostorski akt, s katerim se podrobneje načrtuje prostorske ureditve na območjih sanacije razpršene gradnje in območjih za razvoj in širitev naselij, lahko tudi na drugih območjih, če se za to izkaže potreba po tem, ko je bil sprejet občinski prostorski načrt. Izdela se tudi za prostorske ureditve lokalnega pomena zaradi posledic naravnih ali drugih nesreč, ki niso določene v občinskem prostorskem načrtu. OPPN je podlaga za pripravo projekta za pridobitev gradbenega dovoljenja.

Z občinskim podrobnim prostorskim načrtom se podrobneje določi (ZPNačrt., 2007):

- območje občinskega podrobnega prostorskega načrta;
- arhitekturne, krajinske in oblikovalske rešitve prostorskih ureditev;
- območja, za katera se projektne rešitve pridobijo z javnim natečajem;
- načrt parcelacije;
- etapnost izvedbe prostorske ureditve, če je ta potrebna;
- rešitve in ukrepe za celostno ohranjanje kulturne dediščine;
- rešitve in ukrepe za varstvo okolja in naravnih virov ter ohranjanje narave;
- rešitve in ukrepe za obrambo ter varstvo pred naravnimi in drugimi nesrečami, vključno z varstvom pred požarom;
- pogoje glede priključevanja objektov na gospodarsko javno infrastrukturo in grajeno javno dobro.

V občinskem podrobnem prostorskem načrtu se prikažejo tudi vplivi in povezave s sosednjimi enotami urejanja prostora. Če je namenjen celoviti prenovi območja, je njegov obvezni



sestavni del konservatorski načrt, pripravljen skladno s predpisi o varstvu kulturne dediščine. Določi se lahko tudi velikost odstopanj od funkcionalnih, oblikovalskih in tehničnih rešitev, ki so dopustna pri pripravi projekta za pridobitev gradbenega dovoljenja, če se z novimi rešitvami v okviru odstopanj ne spreminja načrtovani videz območja, ne poslabšajo bivalne in delovne razmere na območju načrta oziroma na sosednjih območjih ter niso v nasprotju z javno koristjo (ZPNačrt, 2007).

Občinski podrobni prostorski načrt vsebuje tekstualni in grafični del. Tekstualni del vsebuje (Pravilnik o vsebini ... občinskega podrobnega prostorskega načrta, 2007):

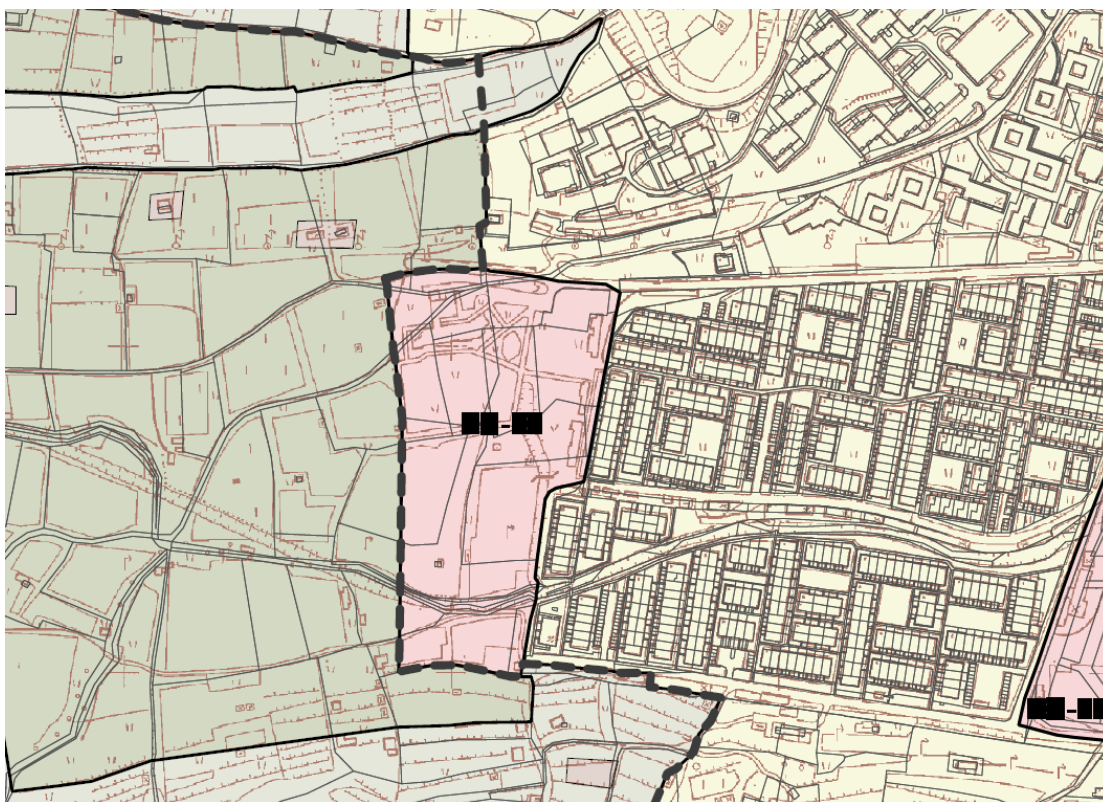
- opis prostorske ureditve;
- umestitev načrtovane ureditve v prostor, ki vsebuje vplive in povezave prostorskih ureditev s sosednjimi območji, rešitve načrtovanih objektov in površin ter pogoje in usmeritve za projektiranje in gradnjo;
- zasnovo projektnih rešitev in pogojev glede priključevanja objektov na gospodarsko javno infrastrukturo in grajeno javno dobro;
- rešitve in ukrepe za celostno ohranjanje kulturne dediščine;
- rešitve in ukrepe za varovanje okolja, naravnih virov in ohranjanja narave;
- načine, vrsto in namen prenove naselja ali njegovega dela;
- rešitve in ukrepe za obrambo ter varstvo pred naravnimi in drugimi nesrečami, vključno z varstvom pred požarom;
- etapnost izvedbe prostorske ureditve;
- velikost dopustnih odstopanj od funkcionalnih, oblikovalskih in tehničnih rešitev;
- usmeritve za določitev meril in pogojev po prenehanju veljavnosti podrobnega načrta.

Grafični del vsebuje naslednje grafične načrte (Pravilnik o vsebini ... občinskega podrobnega prostorskega načrta, 2007):

- izsek iz načrta kartografskega dela občinskega prostorskega načrta s prikazom lege prostorske ureditve na širšem območju;
- območje podrobnega načrta z obstoječim parcelnim stanjem;
- prikaz vplivov in povezav s sosednjimi območji;
- zazidalna oziroma ureditvena situacija;

- prikaz ureditev glede poteka omrežij in priključevanja objektov na gospodarsko javno infrastrukturo ter grajeno javno dobro;
- prikaz ureditev, potrebnih za varovanje okolja, naravnih virov in ohranjanja narave;
- prikaz ureditev, potrebnih za obrambo ter varstvo pred naravnimi in drugimi nesrečami, vključno z varstvom pred požarom;
- načrt parcelacije.

Primer grafičnega dela občinskega podrobnega prostorskega načrta prikazuje slika 10, ki je izris iz namenske rabe prostorskih sestavin plana iz občinskega podrobnega prostorskega načrta za območje Olma v Kopru. Primer grafične priloge načrta parcelacije OPPN prikazuje Priloga C.



*Slika 10: Občinski podrobni prostorski načrt MOK (Olmo) – Izris iz namenske rabe prostorskih sestavin plana (MOK, 2010a)*

#### 4.3.2.2 Postopek izdelave občinskega podrobnega prostorskega načrta

Postopek priprave občinskega podrobnega prostorskega načrta občine se začne s sklepom, ki ga sprejme župan in ga objavi v uradnem glasilu in na svetovnem spletu ter ga pošlje ministrstvu, pristojnemu za prostor, kateri določa poleg vsebine, ki velja za občinski prostorski načrt, tudi obveznosti v zvezi s financiranjem priprave OPPN (ZPNačrt, 2007).

Na podlagi prikaza stanja prostora, občinskega prostorskega načrta in izraženih investicijskih namer občine ter drugih oseb pripravi občina osnutek podrobnega prostorskega načrta, ki ga pošlje nosilcem urejanja prostora ter jih pozove, da ji v roku 30 dni od prejema poziva dajo smernice. Če ti ne podajo smernic, se šteje, da jih nimajo, pri čemer pa mora pripravljavec upoštevati vse zahteve, ki jih za načrtovanje predvidene prostorske ureditve določajo veljavni predpisi. Ministrstvo, pristojno za varstvo okolja, v roku 30 dni tudi pisno sporoči občini, ali je za OPPN potrebno izvesti celovito presojo vplivov na okolje (ZPNačrt, 2007).

Občina ob upoštevanju smernic dopolni osnutek občinskega podrobnega prostorskega načrta. Za posamezne prostorske ureditve se lahko pripravijo variantne rešitve, katere se ovrednoti in medsebojno primerja s prostorskega, okoljskega, funkcionalnega in ekonomskega vidika. Kadar je za občinski podrobni prostorski načrt potrebno izvesti celovito presojo vplivov na okolje, občina za dopolnjen osnutek občinskega podrobnega prostorskega načrta zagotovi okoljsko poročilo in ga skupaj z dopolnjenim osnutkom občinskega podrobnega prostorskega načrta pošlje ministrstvu, pristojnemu za varstvo okolja, ki najkasneje v 15 dneh preveri, ali je okoljsko poročilo kakovostno izdelano in v skladu s predpisi. Če ministrstvo, pristojno za prostor, ugotovi, da okoljsko poročilo ni kakovostno ali ni izdelano v skladu s predpisi, ga s sklepom zavrne (ZPNačrt, 2007).

Občina mora v postopku priprave OPPN omogočiti sodelovanje javnosti, kakor to velja za občinski prostorski načrt. Na podlagi stališča, ki ga zavzame do pripomb in predlogov javnosti občina pripravi predlog občinskega podrobnega prostorskega načrta ter ga nemudoma posreduje nosilcem urejanja prostora, da dajo v 30 dneh mnenje, ali predlog občinskega prostorskega načrta upošteva smernice. Če je za občinski podrobni prostorski načrt treba izvesti celovito presojo vplivov na okolje, se pristojna ministrstva v mnenju opredelijo tudi o

sprejemljivosti vplivov občinskega podrobnega prostorskega načrta na okolje s stališča svoje pristojnosti in ga pošljejo ministrstvu, pristojnemu za okolje, ki na podlagi mnenj ministrstev odloči o sprejemljivosti vplivov (ZPNačrt, 2007).

Če je iz mnenj nosilcev urejanja prostora razvidno, da so v predlogu občinskega prostorskega načrta smernice upoštevane in če je ministrstvo, pristojno za okolje, skladno z zakonom, ki ureja varstvo okolja, izdalo potrdilo, da so vplivi njegove izvedbe na okolje sprejemljivi, občina predloži občinskemu svetu usklajen predlog občinskega podrobnega prostorskega načrta v sprejem. Ta načrt sprejme ter ga objavi v uradnem glasilu (ZPNačrt, 2007).

#### **4.4 Pristojnosti države in občin ter prostorske ureditve na Švedskem**

##### **4.4.1 Vpliv države pri usmerjanju prostorskega razvoja na Švedskem**

Na Švedskem vpliva država na rabo in razvoj zemljišč predvsem preko okrožij. Pri prostorskem načrtovanju okrožja skrbijo, da se ne zlorablajo nacionalni interesi, kot na primer, da je gradnja ekološko primerna v smislu vodne oskrbe in kanalizacije, hrupa, onesnaževanja zraka, prometne varnosti, požarne varnosti itn. V primerih, ko načrtovanje rabe zemljišč zajema več občin, na primer v metropolitanskih regijah, je usklajevanje različnih interesov občin naloga okrožij (Kalbro in Mattsson, 1995).

Na državni ravni ima na področju prostorskega planiranja oziroma načrtovanja bistveno vlogo Ministrstvo za okolje, ki podaja zakonodajne predloge ter smernice na področju planiranja oziroma načrtovanja. Delo ministrstva podpirajo razni organi, ki imajo tesno povezavo s prostorskim načrtovanjem, razvojem ter okoljem. Državni odbor za stanovanja, gradnjo in načrtovanje (angl. National Board of Housing, Building and Planning) je glavni organ na področju prostorskega načrtovanja in gradnje. Njegove naloge so razviti dobre metode prostorskega načrtovanja, ugotoviti, kako se načrtovanje in razvoj odvijata v praksi, ali je namenjeno dovolj pomena ohranitvi okolja, preučiti probleme pri izvajanju ustreznih zakonov in predlagati ustrezne ukrepe, razvijati tehnične zahteve ter pravila za stavbe in druge objekte, njihovo usklajevanje z evropskimi pravili. Ostali povezani pomembni centralni organi so še

Švedska agencija za varstvo okolja (angl: Swedish Environmental Protection Agency, švedsko: Naturvårdsverket), Odbor za dediščino državnega pomena (angl. Board of National Antiquities, švedsko Riksantikvarieämbetet) ter Državna cestna uprava (angl. National Road Administration, švedsko Vägverket). Država sicer ne more neposredno narekovati odločitev regionalnim in lokalnim skupnostim (okrožjem, občinam) na področju prostorskega načrtovanja in razvoja (Kalbro in Mattsson, 1995).

#### **4.4.2 Vpliv občine pri usmerjanju prostorskega razvoja na Švedskem**

Občine na Švedskem so odgovorne za prostorsko planiranje, energetske načrtovanje, stanovanjsko oskrbo, požarno varnost, zdravstvo, ceste, zelene površine ter oskrbo z vodo in kanalizacijo v mestnih skupnostih (Kalbro in Mattsson, 1995). Pri rabi zemljišč in območij voda za namene, povezane z gradnjo, je odgovornost občine, da na osnovi Zakona o naravnih virih (angl. Natural Resources Act) neodvisno presodi primernost prostorskega razvoja z javnega vidika. Čeprav okrožje priskrbi strokovne podlage, mora občina sama opraviti obsežne študije prostorskih pogojev ter o tem poročati v opisu plana (Fraenki, 1993).

Načelo občinske samouprave pomeni, da ima občina pravico, da odloča o zadevah skupnega pomena za njene prebivalce. Občinska politika odločanja mora biti usmerjena v javni interes, v kolikor vprašanja oziroma odločitve ne ureja posebna zakonodaja. Odločitve javnega interesa ne zadevajo nujno vse prebivalce občine, morajo pa se nanašati na območje občine, kjer morajo biti vsi prebivalci enako obravnavani. Občina ima ključno vlogo pri odločanju o spremembi planske in dejanske rabe zemljišč, vključno z odgovornostjo pri vplivih na rabo naravnih, zemeljskih virov, pri stanovanjski oskrbi, energetskem načrtovanju ter varstvu okolja in zdravja v občini (Kalbro in Mattsson, 1995):

- občina je tista, ki določa, preko postopkov načrtovanja ter z dovoljenji, kako naj bodo naravni viri uporabljeni (zemljišča, vode itd.);
- občina je zadolžena za načrtovanje in gradnjo infrastrukture ter javnih površin, kot so ceste, zelene površine, igrišča, oskrba z vodo in energijo, kanalizacija itd.; oskrba z električno energijo je mnogokrat pod okriljem posebnih podjetij za distribucijo energije, med katerimi prevladujejo občinska podjetja ali javne gospodarske službe;

- mnogo občin je lastnikov obsežnih površin zemljišč, kar je posebnost za Švedsko. Občinsko lastništvo ima dvojni pomen. Prvič, občina potrebuje zemljišča za gradnjo in vzdrževanje infrastrukture, javne službe ter stanovanjsko oskrbo. Drugič, lastništvo zemljišč predstavlja dodaten nadzor ter vpliv na prostorski razvoj v različnih pogledih, poleg dovoljenj za gradnjo. Občina tako sodeluje kot posrednik z zbiranjem, združevanjem strateško pomembnih zemljišč za prostorski razvoj katerih lastništvo lahko nato prenese na novega lastnika.
- občina ali občinska podjetja lahko usmerjajo razvoj tudi preko stanovanjske gradnje za posebne namene. Občinska neprofitna stanovanja imajo na Švedskem zelo pomembno vlogo na trgu najemnih stanovanj. Neprofitna stanovanja določajo največkrat tudi raven najemnin, ki jih zaračunavajo drugi lastniki na trgu.

Stanovanjska politika švedskih občin temelji na izhodišču, da je treba vsakemu prebivalcu zagotoviti dobro stanovanje po razumni ceni. V občinah, kjer je opazen pritisk z razvojnimi projekti, so navzoči različni pogledi glede širjenja mest in gradnje. Pri tem se pristopi med občinami razlikujejo. Nekateri občine si prizadevajo pridobiti zemljišča, namenjena za gradnjo, najprej na prostovoljni osnovi, v nekaterih primerih pa tudi z razlastitvijo. Druge občine so manj navdušene nad lastništvom zazidljivih zemljišč in v tem primeru poteka gradnja predvsem na zemljiščih, ki so v zasebni lasti (Kalbro in Mattsson, 1995).

Občina poskuša usklajevati interese v prostoru z občinskim prostorskim planom (angl. structure plan). Poleg podrobnega prostorskega načrta pozna Švedska tudi posebne ukrepe za zavarovanje urejanja prostora (angl. Special area regulations), kjer uvede posebne pravne režime, ki so pravno zavezujoči. V zvezi z nacionalnim interesom si država pridržuje pravico, da uporablja svojo lastno razlago in posreduje, če so ti interesi ogroženi. Odločitvam države lahko nasprotuje občina z občinskim vetom (Fraenki, 1993).

## 4.5 Sistem prostorskega planiranja na Švedskem – prostorski akti

### 4.5.1 Občinski prostorski plan na Švedskem

#### 4.5.1.1 Namen in vsebina občinskega prostorskega plana

Občinski prostorski plan, tako imenovani strukturni plan (angl. structure plan), je splošen občinski akt. Vsaka občina naj bi imela stalno vzdrževan občinski prostorski plan za celotno območje občine. Občinski prostorski plani niso pravno zavezujoči, vendar predstavljajo dobri plani prednost z vidika usmerjevanja pri prihodnjih odločitvah v zvezi z rabo zemljišč in voda, gradnjo in uporabo naravnih virov.

Občinski prostorski plan obravnava dolgoročna strateška vprašanja glede rabe prostora in razvoja ter upravljanja grajenega okolja in ima značaj strateškega programa, vodnika. Vsebina občinskega prostorskega plana je odvisna od spreminjajočih zahtev in virov načrtovanja, saj Zakon o prostorskem načrtovanju ter gradnji objektov (angl. Planning and Building Act, v nadaljevanju PBA) ne določa natančno, kaj naj tak plan vsebuje. Raba zemljišč ni prikazana v podrobnostih na celotnem območju občine, saj se lahko velik del občine obravnava shematično, medtem ko so urbane aglomeracije (urbana središča ter predmestja) ter območja za rekreacijo na prostem prikazana z večjo stopnjo podrobnosti. Na takih območjih je potreben bolj podroben plan, ki se lahko pripravi s časovnim zamikom. Skladno s PBA (1987) občinski prostorski (strukturni) plan vsebuje:

- splošen pregled predvidene planske rabe tal ter vodnih površin;
- splošen pregled nad stanjem grajenega okolja ter potrebami za zagotavljanje zadovoljivega stavbnega fonda;
- način, s katerim namerava občina zaščititi nacionalne interese v skladu z Zakonom o varstvu naravnih virov (angl. Natural resource Act).

Za potrebe prikaza stanja se v planu poda splošen pregled trenutne rabe zemljišč; prikazuje se tudi trenutne dejavnosti in zahteve oziroma potrebe, ki se nanašajo na večja območja. Splošen pregled rabe tal ter vodnih površin je pomemben predvsem za naslednje dejavnosti:

- površinsko obsežne dejavnosti;

- rekreacijo;
- ribogojstvo in druge pridelovalne panoge, vezane na vodo;
- rudarstvo in koriščenje mineralnih surovin;
- urbana območja;
- industrijo;
- komunikacije;
- obrambo.

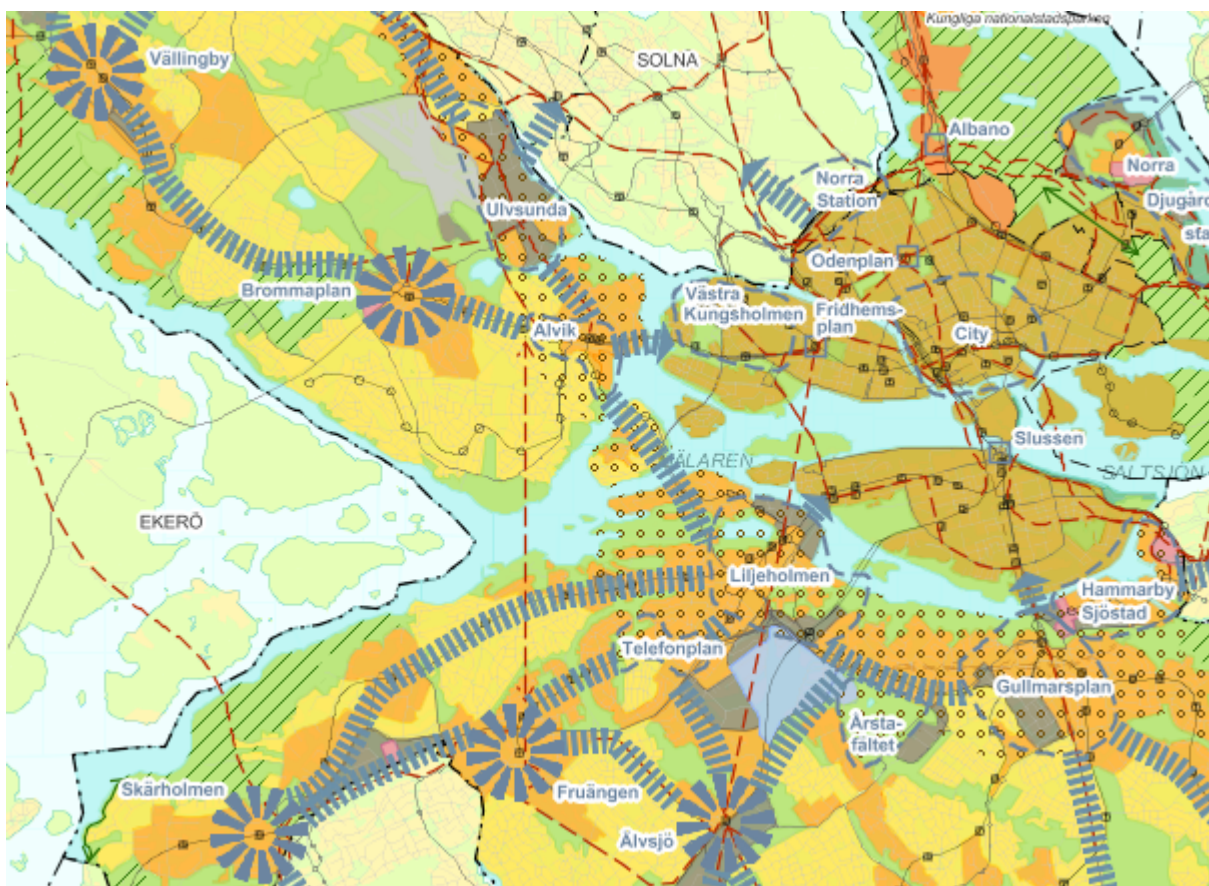
Opis stanja in potreb v prostoru je v občinskem prostorskem planu shematičen, dejansko gre za strategijo prostorskega razvoja in prikaz le tega na splošni ravni. Pomembno je, da so iz strukturnega plana razvidne dolgoročne vsebine prostorskega razvoja občine. Občine na ta način sprejmejo jasno stališče oziroma strategijo prostorskega razvoja, vključno z vprašanji infrastrukture, javnega prometa, oskrbe z energijo, stanovanjske gradnje itn.

Poleg osnutka namenske rabe tal ter vodnih površin mora biti določen tudi način, kako upoštevati nacionalni interes, kar se rešuje v obliki grafičnih prikazov ter priloženih besedil. Gre za različne karte, kot npr. karta rabe tal, delitev občine na območja z različnimi razvojnimi in nacionalnimi interesi, pogoji planiranja, območja varstva narave, območja za rekreacijo, razporeditev stanovanj ter delovnih mest, dnevni vozači na delo preko mej občine, dnevni vozači na delo znotraj občine, javni promet itd. Občinski prostorski plan je pomemben tudi za reševanje medobčinskih vprašanj. Izdelava občinskega prostorskega plana temelji na udeležbi javnosti ter na sodelovanju nosilcev urejanja prostora, vključno z različnimi uradi. Občinski prostorski plan daje smernice za podrobno prostorsko načrtovanje (Fraenki, 1993).

Občinski prostorski (strukturni) plan je lahko podlaga za obravnavanje vlog in izdajo gradbenih dovoljenj v skladu s PBA (1987) ter drugimi akti. Za območja s posebnimi pravnimi režimi urejanja prostora dajejo strukturni plani smernice za izdelavo začasnih ukrepov za zavarovanje urejanja prostora ali izdelavo podrobnega občinskega prostorskega načrta. Vsebina podrobnega občinskega prostorskega načrta sicer vedno ni popolnoma skladna z vsebino občinskega prostorskega (strukturnega) plana (Fraenki, 1993).



Občinski prostorski plan prikazuje sektorske politike, zato je pomembno, da plan upošteva dolgoročne cilje oziroma strategijo posameznih sektorjev in jih usklajuje med seboj. Strukturni plan se nanaša na obdobje od 10–20 let, medtem ko je za krajša obdobja, 3–5 let, plan lahko bolj specifičen (podroben), vsekakor pa se lahko tudi občinski prostorski plan posodablja in prilagaja potrebam, v praksi vsaj vsakih 6 let z lokalnimi volitvami (Fraenki, 1993). Primer izseka iz občinskega prostorskega plana iz Stockholma prikazuje slika 11. V celoti pa je prikazan v Prilogi D.



Slika 11: Občinski prostorski (strukturni) plan Stockholma (Stockholm Stad, 2010)

#### 4.5.1.2 Postopek izdelave občinskega prostorskega plana

Občina pripravi predlog občinskega prostorskega plana po posvetovanju z različnimi občinskimi oddelki, Okrožnim upravnim odborom, sosednjimi občinami, okrožnim odborom, pristojnim za kmetijstvo, okrožnim odborom, pristojnim za gozdarstvo, združenjem za varstvo in

ohranjanje narave ter večjimi lastniki zemljišč. Med posvetom občina poda vzroke za predlog novega (oziroma spremembe) plana, predstavi vsebino plana, skupaj z vsemi študijami in strokovnimi podlagami. Po posvetu se objavi poročilo posvetovanja skupaj z opisom posvetovanj, ki vsebuje mnenja, predloge in odgovore.

Obvestilo o javni razgrnitvi mora biti objavljeno vsaj 1 teden pred razgrnitvijo na oglasni deski občine ter v lokalnem tisku. Obvestilo navaja, kje bo javna razgrnitev, kdaj in kako ter komu je treba podati mnenja ter pripombe. Pred javno razgrnitvijo je treba en izvod predloga skupaj s specifikacijo plana ter poročilom posvetovanja poslati okrožju ter ostalim regionalnim institucijam, ki so deležniki prostorskega planiranja in na katere vpliva predlog občinskega prostorskega plana. Predlog občinskega prostorskega plana je nato razgrnjen vsaj 2 meseca. Pri javni razgrnitvi sam predlog spremljajo še pogoji planiranja, vzroki za izdelavo plana ter ukrepi, ki jih načrtuje občina za izvedbo plana, poročilo posvetovanja, obstoječi občinski prostorski načrt ter strokovne podlage, ki so jih uporabili pri pripravi občinskega strukturnega plana in za katere občina meni, da se pomembni za oceno plana. Okrožni upravni odbor izda pregledno poročilo, ki navaja, ali predlog izpolnjuje nacionalne interese, usklajevanje medobčinskih interesov, primerno usklajevanje rabe tal in upošteva zahteve glede zdravja ter varnosti in standarde kakovosti okolja.

Po javni razgrnitvi občina v poročilu povzame vse prejete pripombe, ki morajo biti v pisni obliki, ter izdela na podlagi tega popravljen predlog občinskega prostorskega plana, o katerem se izreče občinski svet. Občinski prostorski plan se skupaj z opisom plana, poročilom posvetovanja, preglednim poročilom, poročilom glede pripomb, odločitvijo občinskega sveta pošlje Nacionalnemu odboru za stanovanja, gradnjo in načrtovanje (angl. National Board of Housing, Building and Planning), okrožju, ostalim regionalnim institucijam, ki so deležniki prostorskega planiranja, in občinam, na katere vpliva predlog občinskega prostorskega plana. Po sprejetju, se lahko prebivalci občine pritožijo zoper odločbo občinskega sveta, vendar samo ob ugotovitvi nepravilnosti (PBA, 1987; Fraenki, 1993).

## 4.5.2 Občinski podrobni prostorski načrt

### 4.5.2.1 Namen in vsebina občinskega podrobnega prostorskega načrta

Občinski podrobni prostorski načrt (angl. Detailed development plan) nekako vzpostavlja ravnotežje med zasebnim in javnim interesom. Poleg lokalnih mora upoštevati tudi nacionalne interese, zlasti v zvezi z dolgoročnim upravljanjem zemljišč, grajenim okoljem ter energijo, kar bi lahko vplivalo na lokacijo ter vzorec gradnje ter na primer na izbiro ogrevalnega sistema. Podrobni prostorski načrt določa plansko rabo zemljišč, pogoje za gradnjo ter razvoj infrastrukture in priključitev na le to. Predstavlja osnovo za dodelitev gradbenega dovoljenja na območjih s podrobnim prostorskim načrtom in v primerjavi s prejšnjimi instrumenti zagotavlja boljše možnosti (natančnejše določbe) za prostorski razvoj oziroma na splošno za upravljanje zemljišč. Občinski podrobni prostorski načrt je običajno namenjen predvsem izvajanju in nadzoru konkretnih projektov na omejenem, ožjem območju.

Glavni razlogi za pripravo občinskega podrobnega prostorskega načrta so zagotoviti pregled nad prostorskim razvojem oziroma splošno nad upravljanjem zemljišč na območju obravnave, krepiti javni nadzor, pojasniti oziroma detajlno določiti pravice in obveznosti ter prispevati k racionalizaciji in poenostavitvi obravnave posameznih vlog (na primer za gradnjo). Občinski podrobni prostorski načrt je instrument, s katerim lahko občina uresničuje lokalno prostorsko politiko in usklajuje razvojne, gospodarske potrebe v prostoru s socialnimi težnjami. Občina se odloči, kdaj in kje bo izdelala občinski podrobni prostorski načrt, predvsem na osnovi zahtev in povpraševanj. V skladu s PBA (1987) se to stori v naslednjih primerih:

- za novo zazidljivo območje, ko gre za več kot 10-20 zgradb, ki zahteva izgradnjo javne infrastrukture oziroma ko gre za reševanje več prostorskih razvojnih vprašanj hkrati;
- za nove zgradbe, katerih uporaba ima pomemben vpliv na okolico;
- za nove zgradbe, ki so na območjih z velikim povpraševanjem po zazidljivih parcelah. Izraz »ena zgradba« pomeni »ena naenkrat«; gre za primere, ko se lahko pričakuje nek postopni razvoj ter nastanek novih sosesk v določenem obdobju.

Območja pritiska prostorskega razvoja so prikazana v občinskih prostorskih planih. Občinski podrobni prostorski načrt ni potreben, kjer gre za dovoljenje za gradnjo ene ali dveh stavb v sicer nerazvitem območju, npr. na obrobju urbanih območij, pod pogojem, da to območje ni načrtovano za širitev. Podroben prostorski načrt tudi ni potreben, ko gre za razvito območje, ki se dopolni z nekaj stavbami na manjšem številu nepozidanih parcel (Fraenki, 1993).

Obvezna vsebina občinskega podrobnega prostorskega načrta so po PBA (1987):

- javne površine (zasnova ter predvidena uporaba javnih površin);
- območja za razvoj, površine za gradnjo, infrastrukturo, območja za obrambo in varstvo pred naravnimi nesrečami;
- vodne površine;
- veljavnost podrobnega načrta oziroma rok njegove izvedbe.

Neobvezna vsebina občinskega podrobnega prostorskega načrta, a dovoljena:

- lokacija, oblika ter konstrukcija zgradb ter drugih inštalacij, napeljav;
- razmerje pozidanosti nad in pod površjem;
- namembnost zgradb;
- vegetacija, naklon, osnove krajinskega oblikovanja;
- predpisi o varovanju ter prepoved rušitve zgradb posebnega pomena;
- javna infrastruktura (elektrika, plin ...) itn.

Podrobni prostorski načrt prinaša pravne posledice, saj določa, na kakšen način morajo oziroma lahko posamezniki ali institucije ravnajo s prostorom, z zemljišči. Občinski podrobni prostorski načrt je pravno obvezujoč pri obravnavi vlog za gradbeno dovoljenje. V obdobju veljavnosti načrta so lastnikom zajamčene pravice v zvezi z gradnjo, skladno z določili podrobnega prostorskega načrta. Po preteku veljavnosti postanejo te pravice negotove, saj se lahko načrt po švedski zakonodaji spremeni brez posebnega nadomestila za lastnike, katerim se s spremembo na primer omeji (odvzame) pravica gradnje. Lastniki imajo sicer določene pravice do odškodnine v primeru razne škode zaradi občinskega podrobnega prostorskega načrta. V nekaterih primerih, ko so na zemljiščih predvideni posegi, imajo lastniki teh zemljišč pravico, da zemljišče kupi občina, ali pa dobijo v posest zemljišča, ki jih zanje kupi občina – lahko bi rekli, da občine izvajajo aktivno zemljiško politiko. Območja z občinskim

podrobnim prostorskim načrtom imajo natančneje določena pravila za pridobitev gradbenega dovoljenja in natančneje določajo tudi vsebino te pravice v primerjavi z občinskimi prostorskimi (strukturnimi) plani. Vloga za gradbeno dovoljenje, ki ni v nasprotju z občinskim podrobnim prostorskim načrtom, PBA ali kakšnim drugim zakonom, se odobri.

S sprejetjem občinskega podrobnega prostorskega načrta se pri izdaji gradbenih dovoljenj avtomatično določa še prepleskanje, menjavo fasade ali strešne kritine oziroma drugih materialov ter vse, kar bistveno vpliva na zunanji izgled stavbe; slednje se ne nanaša na enodružinske hiše, postavljanje ali večjo adaptacijo objektov za kmetijstvo, gozdarstvo in druge primerljive dejavnosti, rušenje, izkopavanje ali zasipavanje... Z določbami občinskega podrobnega prostorskega načrta je tudi mogoče (Fraenki, 1993):

- izvzeti zahteve gradbenega dovoljenja za počitniške hiše, kočje in podobne objekte ter manjša gradbena dela pri enodružinskih hišah. Pod določenimi pogoji to velja tudi za industrijske zgradbe ter napeljave, za katere načeloma veljajo pravila, določena s PBA;
- uvesti gradbeno dovoljenje za pleskanje eno in dvodružinskih hiš ter pomožnih objektov na območjih, ki predstavljajo dragoceno okolje, dediščino, arhitekturno vrednoto;
- uvesti dovoljenje za sečnjo in pogozdovanje na določenih območjih.

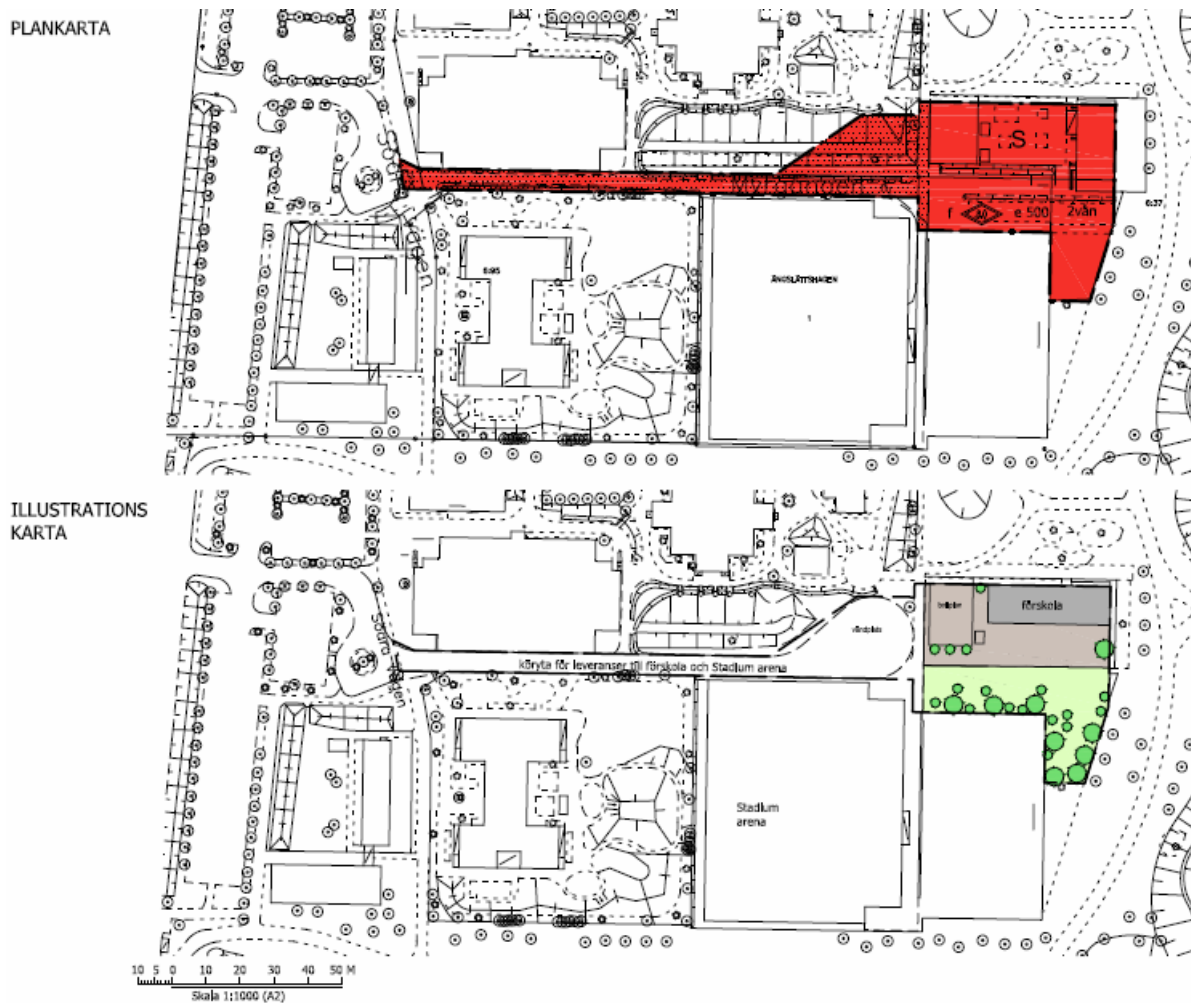
Občina interpretira ter uporablja zahteve občinskega podrobnega prostorskega načrta. Če se predvideva izdelava podrobnega prostorskega načrta, lahko občina zavrne vlogo za gradbeno dovoljenje na podlagi dejstva, da je potreben občinski podroben prostorski načrt, vendar pa tega ne more storiti, če obdobje izvajanja obstoječega načrta še ni poteklo.

Občina je praviloma zadolžena (pravno in ekonomsko) za javne površine. Slednje občini prinaša pravico in obveznost nakupa zemljišč za te namene ter nato obveznost zagotavljanja take površine skladno z določili prostorskih aktov, stroške vzpostavljanja in vzdrževanja teh površin pa lahko zaračuna v obliki taks oziroma dajatev. Po roku veljavnosti podrobnega prostorskega načrta ima občina pravico do nakupa (obvezna prodaja) tistih območij, ki ga načrt pokriva in so bili namenjeni zasebnemu razvoju, a niso bili razviti v skladu z načrtom. Vsak občinski podrobni prostorski načrt ima namreč določeno obdobje izvajanja. To obdobje

traja najmanj 5 in največ 15 let ter se lahko po potrebi podaljša. Med obdobjem izvajanja načrta naj se ta ne bi spreminjal. Dopolni, popravi ali razveljavi, v nasprotju z željami lastnikov, se lahko le v primeru, ko je to potrebno zaradi novih okoliščin velikega javnega pomena, ki jih ni bilo mogoče predvideti v času, ko je se je podrobni prostorski načrt pripravljaj. Občinski podrobni prostorski načrt je lahko še vedno v veljavi tudi po izteku obdobja izvajanja, vendar morajo lastniki zaprositi za dovoljenje pred iztekom obdobja veljavnosti, če želijo imeti jamstvo glede izvedbe načrta (pravic do gradnje, kot primer).

Po izteku obdobja veljavnosti podrobnega prostorskega načrta se položaj lastnikov zemljišč oslabi, medtem ko se moč občine okrepi. Občina lahko po tem načrt spremeni oziroma razveljavi, ne da bi upoštevala pravice, ki so bile lastnikom podeljene s podrobnim načrtom. Občina ima pravico tudi do obveznega nakupa zemljišča, če namembnost ni v skladu s planom, vendar tega ne more storiti, dokler je gradbeno dovoljenje še veljavno.

Občinski prostorski plan lahko služi kot program za občinski podrobni prostorski načrt. Iz njega je lahko razvidna potreba po občinskem podrobnem prostorskem načrtu. Ker občinski prostorski plan nima pravno zavezujočega učinka na podrobni prostorski načrt, se lahko zgodi, da je celo v konfliktu z njim. Občinski podrobni prostorski načrt se ne more uporabljati sočasno z začasnimi ukrepi za zavarovanje urejanja prostora. Ko rešitev v zvezi s podrobnim prostorskim načrtom pridobi pravno moč, se začasne ukrepe za zavarovanje urejanja prostora avtomatično razveljavi (Fraenki, 1993). Primer izseka iz grafične priloge občinskega podrobnega prostorskega načrta za območje iz mesta Malmö prikazuje slika 12, celotni prikaz priloge iz grafičnega dela pa Priloga E.



Slika 12: Občinski podrobni prostorski načrt Malmö (Malmö Stad, 2010)

### 4.5.3 Posebni ukrepi za zavarovanje urejanja prostora

#### 4.5.3.1 Namen in vsebina posebnih ukrepov za zavarovanje urejanja prostora

Posebni oziroma začasni ukrepi za zavarovanje urejanja prostora so razmeroma nova oblika nadzora urbanizacije na Švedskem, ki se sprejme le za manjša območja, ki niso zajeta v občinskem podrobnem prostorskem načrtu. Osnovni namen je s pravno zavezujočimi določili doseči, da vsebina občinskega prostorskega plana postane obvezujoča. V nasprotju z občinskim podrobnim prostorskim načrtom, ki je bolj popolna oblika nadzora urbanizacije in upravljanja zemljišč, sečasne ukrepe za zavarovanje urejanja prostora uporablja v primerih,

ko so predpisi, ureditve, potrebne le v določenih pogledih – posebej lahko na primer ščitijo državne interese (Fraenki, 1993).

Začasni ukrepi za zavarovanje urejanja prostora so med drugim namenjeni varovanju občinskega prostorskega razvoja. Ukrepi se lahko uvedejo le zunaj območja občinskega podrobnega prostorskega načrta, kjer je poudarek na nadzoru rabe zemljišč in vodnih površin, ukrepi pa vključujejo tudi določila za grajeno okolje ter tako dajejo osnovo za obravnavanje vlog in izdajo gradbenega dovoljenja. Občinski prostorski plan določa natančneje javni interes, medtem ko začasni ukrepi za zavarovanje urejanja prostora predstavljajo predvsem orodje za zagotavljanje ravnovesja med zasebnim in javnim interesom.

Raba zemljišč in vodnih površin se lahko nadzoruje na osnovi PBA (1987). Z začasnimi ukrepi za zavarovanje urejanja prostora je mogoče določiti tudi zemljišča za gradnjo, zemljišča za rekreacijo in prosti čas, javne površine, komunikacijske poti in druge primerljive namene, kot so območja za obrambo in varnost ipd. Vloga za pridobitev gradbenega dovoljenja, na primer za novogradnjo, se lahko na osnovi začasnih ukrepov za zavarovanje urejanja prostora zavrne. V ukrepih so med drugim rezervirane oziroma zavarovane vodne površine za, na primer, pristanišča za čolne itn. (PBA 1987; Fraenki, 1993).

Namen začasnih ukrepov za zavarovanje urejanja prostora je (Fraenki, 1993):

- zagotoviti določeno rabo in nadzor zemljišč, saj občinski prostorski plan ni pravno zavezujoč, obvezen;
- zagotoviti okvir za nadaljnje ukrepe, s tem da se oceni primernost zemljišč za določeno rabo. V povezavi s poznejšim pregledom vlog za dovoljenje in izdelavo občinskega podrobnega prostorskega načrta se na zadeve, ki so določene v začasnih ukrepih za zavarovanje urejanja prostora, ni mogoče pritožiti.

V nasprotju z občinskim podrobnim prostorskim načrtom začasni ukrepi za zavarovanje urejanja prostora ne dodelijo občini pravice za razvoj zemljišč oziroma gradnjo ali pravice do nakupa (obvezne prodaje) nepremičnin, niti ne obveznosti nakupa nepremičnin za občino. Toda nikakršno dovoljenje za posege v prostor ne sme biti izdano, če je v nasprotju z začasnimi ukrepi za zavarovanje urejanja prostora (Fraenki, 1993). V širšem smislu se lahko



obravnavanje zahtev za dovoljenje za posege v prostor razlikujejo med sabo pri začasnih ukrepih za zavarovanje urejanja prostora na enak način, kot pri občinskem podrobnem prostorskem načrtu. Zahteve za dovoljenje se lahko odpravijo za:

- pomožne objekte;
- manjše širitve;
- notranje spremembe v stavbi;
- razne napeljave oziroma infrastrukturne napeljave;
- razširitev in spremembe dejavnosti pod določenimi pogoji;
- preproste počitniške hiše.

Zahteve za dovoljenje za posege v prostor se lahko razširijo (še posebej na območjih posebnega pomena) tako, da obsegajo:

- splošna dovoljenja, povezana z občinskim podrobnim prostorskim načrtom;
- določila za ohranitev objektov posebnega pomena;
- objekte za kmetijstvo, gozdarstvo itn., če so posebni razlogi za to;
- prepleskanje in ostale večje spremembe izgleda objektov v okolju posebnega interesa;
- razsvetljava v bližini letališč, objektov za obrambo;
- izkopavanja, zasipavanja, sečnjo, pogozdovanje;
- rušenje.

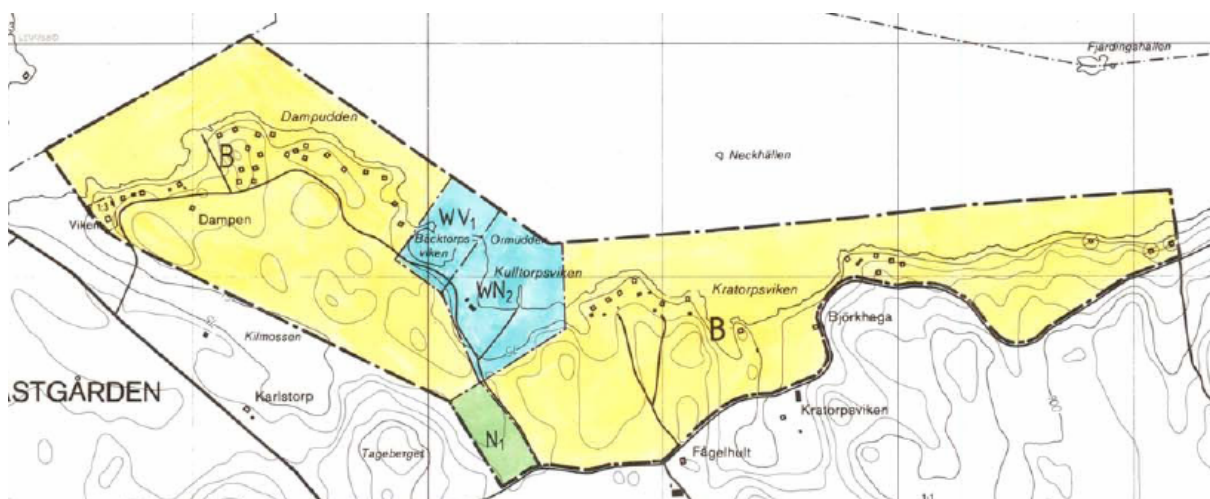
Predpise za zaščito in prepoved rušenja je mogoče uvesti za zgradbe posebnega pomena. Da bi preprečili trajne zasedbe počitniških hiš, se lahko s pomočjo začasnih ukrepov za zavarovanje urejanja prostora določi zahteve v zvezi z največjo dovoljeno površino počitniških hiš oziroma stavbnih parcel. Opredeliti je mogoče rabo in oblikovanje javnih površin. Ta uredba je namenjena uporabi za območja, ki so bila že predhodno javne površine. Novih javnih površin se ne da nadzirati s začasnimi ukrepi za zavarovanje urejanja prostora. Na območjih, namenjenih za gradnjo ali posebnih zavarovanih območjih, lahko občina z začasnimi ukrepi za zavarovanje urejanja prostora bolj učinkovito nadzira dejansko rabo tal.

Načeloma je mogoče predpise o lokaciji gradnje, arhitekturni obliki ter konstrukciji stavb in drugih napeljav ali obliko parcel z začasnimi ukrepi določati na enak način kot v občinskem podrobnem prostorskem načrtu. Na osnovi Zakona o varstvu narave (angl. Nature

Conservancy Act) lahko Okrožni upravni odbor dodatno prenese na občine odločitve glede vzpostavitve območij varstva, ohranjanja narave in naravnih rezervatov (Fraenki, 1993).

Z uvedbo začasnih ukrepov za zavarovanje urejanja prostora na območju, kjer se pojavi interes države, lahko občina prejme pravno zavezujoče odločitve države. To se lahko pojavi, na primer, če občina želi posegati na zemljišča, ki so v interesu države. Priprava začasnih ukrepov za zavarovanje urejanja prostora v tem primeru zahteva, da občina v zgodnji fazi planiranja zaprosi in nato prejme pravno zavezujoče odločitve države. Država oziroma vlada lahko sicer neposredno določi občini, da sprejme, spremeni in razveljavičasne ukrepe za zavarovanje urejanja prostora v določenem času, če je to potrebno za zaščito nacionalnega ali medobčinskega interesa (Fraenki, 1993).

Primer grafičnega izseka iz začasnih ukrepov za zavarovanje urejanja prostora za območje okoli jezera Sottern v občini Hallsberg predstavlja slika 13, ki prikazuje območje južne strani jezera (plaža), kjer je območje razdeljeno na območje za počitniške hišice, avtodome, marino ter plažo, celotni prikaz pa prikazuje Priloga F.



Slika 13: Posebni ukrepi za zavarovanje urejanja prostora – jezero Sottern (Hallsberg Stad, 2010)

#### **4.5.3.2 Postopek priprave občinskega podrobnega prostorskega načrta in posebnih ukrepov za zavarovanje urejanja prostora**

Glede na dejstvo, da občinski podrobni prostorski načrt pridobi pravno veljavnost z dnem, ko ga sprejme občina, je proces načrtovanja pridobil večji pomen. Postopek sprejemanja občinskega podrobnega prostorskega načrta vključuje odprtost, sodelovanje, jasnost ter možnost pritožbe, kar naj bi prispevalo h kakovosti načrtov. Toda sistem PBA pomeni tudi to, da mora posameznik sam zaščititi svoje interese, čemur je treba posvetiti posebno pozornost (Fraenki, 1993).

Pred samo pripravo občinskega podrobnega prostorskega načrta je zelo pomembna priprava programa plana, ki vsebuje izhodišča ter cilje plana. Če imajo predvidene spremembe v prostoru (sprememba rabe tal, gradnja objektov itn.) velik vpliv na okolje, zdravje prebivalstva ali upravljanje z zemljišči, vodnimi površinami ali drugimi viri, je treba pripraviti tudi Poročilo o vplivih na okolje (angl. Environmental impact report) (PBA 1987). Občinski podrobni prostorski načrt, prav tako posebne ukrepe za zavarovanje urejanja prostora, spremljajo naslednji priloženi dokumenti, priloge (Fraenki, 1993):

- Program sprejemanja prostorskega akta;
- Osnovna karta, ki prikazuje obstoječe stanje na območju obravnave (zgradbe, ceste, druga infrastruktura, podatki zemljiškega katastra – parcelne meje ...);
- Seznam nepremičnin na območju obravnave (zemljišča in druge nepremičnine, lastniki, druge pravice ...);
- Sektorski dokumenti (okoljski interesi, prometna ureditev ...);
- Karta planskega območja z enotami urejanja prostora (prikazuje, kako je plansko območje razdeljeno na posamezna območja za različne namene ter določbe, pogoje, ki veljajo za ta območja. Na karti se morajo jasno razlikovati vsebine, ki imajo določen pravni pomen od tistih, ki so le informativnega značaja);
- Opis prostorskega načrta (opisuje pogoje načrtovanja v zvezi s posestno strukturo, stavbami, potrebo po pozidavi, gradbenimi dovoljenji, tlemi, podnebjem, prometom itd., ki so bili osnova za izdelavo plana, ter navaja, kakšen vpliv so imeli na predlog načrta; dodatno mora biti naveden namen izdelave načrta ter morebitna odstopanja od občinskega prostorskega plana in o razlogih za to);

- Poročilo o izvajanju (organizacijski, tehnični, ekonomski in drugi ukrepi, ki so potrebni za izvedbo načrta);
- Poročilo posvetovanja (mnenja in pripombe navedene med posvetovanji; zlasti so pomembne pripombe, komentarji Okrožnega upravnega odbora; stališča in pripombe, ki niso bile upoštevane, je treba natančno opisati);
- Izjava oziroma končna ugotovitev posvetovanja: povzetek mnenj in stališč navedenih v času javne razgrnitve predloga načrta. Prav tako se predstavi, kako je občina upoštevala prejeta mnenja in pripombe ter poda razloge, če ta niso bila upoštevana.

Ko se predlog za občinski podrobni prostorski načrt ali posebne ukrepe za zavarovanje urejanja prostora pripravlja, spreminja ali razveljavlja, ter je program pripravljen, se občina posvetuje z različnimi zainteresiranimi stranmi, deležniki urejanja prostora. Cilj je izmenjava stališč in informacij. Posvetovanje se opravi z Okrožnim upravnim odborom, organom za registracijo lastnine, občinami, ki jih ta predlog zavzema, odborom okrožij pristojnim za kmetijstvo, odborom okrožij pristojnim za gozdarstvo, katastrskim organom, lastniki, najemniki ter ostalimi, ki se zanimajo za plan, kot so razni organi in združenja. V okviru posvetovanj je treba opisati razloge za predlog, osnovne dokumente načrtovanja ter najpomembnejše posledice. Med postopkom posvetovanja mora Okrožni upravni odbor skrbeti za uresničitev nacionalnih interesov ter priskrbeti ustrezne strokovne podlage. Odbor varuje interese države in spodbuja usklajevanje interesov različnih občin. Rezultati posvetovanja se povzamejo v poročilu posvetovanja (Fraenki, 1993).

Ko so izdelani vsi ti dokumenti, se predlog načrta razgrne za obdobje najmanj 3 tednov. Namen javne razgrnitve je zagotoviti, da imajo vsi, na katere predlog vpliva, možnost seznaniti se s predlogom ter dati pripombe, če to želijo. Obvestilo o javni razgrnitvi mora biti na oglasni deski občine ter v lokalnem tisku vsaj 1 teden pred javno razgrnitvijo. Obvestilo mora vsebovati podatek o območju načrtovanja, ali se predlog razlikuje od občinskega prostorskega plana, katera zemljišča ali posebne pravice so lahko prizadete, kje in koliko časa bo potekala razgrnitev ter da je potrebno pripombe in stališča predložiti v pisni obliki. Slednje je pomembno predvsem zato, ker imajo le tisti, ki so predložili svoje pripombe v pisni obliki pred koncem obdobja razgrnitve, pravico do pritožbe. Najpozneje 1 dan pred objavo obvestila se pošlje vabilo po navadni pošti strankam, ki so neposredno vključene v prostorski načrt

(lastniki, najemniki itd.). Pred samo javno razgrnitvijo je treba posredovati en izvod predloga načrta skupaj z opisom ter poročilom posvetovanja Okrožnemu upravnemu odboru ter občinam, na katere plan vpliva. Javno razgrnitev predloga načrta spremljajo plan in opis postopkov načrtovanja, poročilo o izvajanju, poročilo posvetovanja, poročilo o vplivih na okolje, osnovna karta, seznam nepremičnin ter ostali pomembni dokumenti. Če obstaja program plana ali okoljsko poročilo, morata biti tudi ta na voljo. Po javni razgrnitvi občina pripravi izjave, ki so bile podane v pisni obliki v času javne razgrnitve, ter opiše predloge občine v odgovor na te izjave v mnenju občine. Če se predlog plana po javni razgrnitvi bistveno spremeni, je potrebna ponovna javna razgrnitev (PBA, 1987; Fraenki, 1993).

Občinski podrobni prostorski načrt ali začasne ukrepe za zavarovanje urejanja prostora sprejme občinski svet, najvišji organ odločanja v občini. Manj pomembne odločitve glede sprejetja plana lahko svet prenese na občinsko upravo (angl. Municipal Executive Board) ali občinski odbor za gradnjo (angl. Building committee). Občina mora najpozneje 1 dan po objavi zapisnika o odločitvi glede sprejema občinskega podrobnega prostorskega načrta na občinski oglasni deski poslati po pošti informacije o razglasitvi, povzetek zapisnika o odločitvi ter podrobnosti glede možnosti pritožbe zoper odločitev Okrožnemu upravnemu odboru, regionalnim organom za načrtovanje, ostalim občinam in drugim udeleženim strankam. Odločitev o sprejemu plana dobi pravno moč 3 tedne po tem, ko je bila sprejeta odločitev Okrožnega upravnega odbora, razen če je bila kakšna pritožba ali se odbor sam odloči, da izdela revizijo načrta. Ko načrt pridobi pravno veljavo, mora občina praviloma čim hitreje poslati en izvod občinskega podrobnega prostorskega načrta, poročilo o izvajanju, opis načrta ter seznam nepremičnin Okrožnemu upravnemu odboru ter katastrskemu organu (PBA, 1987; Fraenki, 1993).

Zoper odločitev o sprejemu občinskega podrobnega prostorskega načrta ali posebnih ukrepov za zavarovanje urejanja prostora se je mogoče pritožiti na Okrožnem upravnem odboru v roku 3 tednov od objave obvestila na oglasni deski občine, da je bil sprejet načrt ali začasni ukrepi za zavarovanje urejanja prostora. Občina je dolžna pisno obvestiti lastnike nepremičnin in druge vpletene, ki so se pisno pritožili, v roku časa trajanja javne razgrnitve, o stališčih, ki niso bila upoštevana, saj imajo le ti namreč pravico do pritožbe. Pritožba zoper odločbo Okrožnega upravnega odbora je možna na vlado s strani občine ali strank, ki imajo pravico do

pritožbe. Poenostavljeni postopek sprejema prostorskega akta se lahko uporabi, če so predlagani občinski podrobni prostorski načrt ali posebni ukrepi za zavarovanje urejanja prostora omejenega pomena in ni zanimiv za širšo javnost ter je združljiv z občinskim prostorskim planom in poročilom o pregledu Okrožnega upravnega odbora (Fraenki, 1993).

#### **4.6 Nadzor urbanizacije preko parcelacije zemljišč**

Načrt parcelacije je tesno povezan z načeli prostorskega razvoja. Z uporabo instituta nadzora parcelacije zemljišč se načrtovanje prostora podpira z gradbenotehničnega, komunalnega, ekonomskega, okoljevarstvenega, posestnega vidika ter z vidika ohranjanja krajinske identitete in pestrosti. Z nadzorom nad izvajanjem parcelacij se lahko uspešno izognemo stihijski rasti naselij ter razvoj poselitve usmerjamo v okviru nadzorovanega in vodenega postopka urejanja prostora oziroma naselij že od samega nastanka zazidljivih zemljiških parcel (Madotto, 2010). Slovenija in Švedska v prostorskih aktih določata načrt parcelacije, ki pa se na Švedskem izredno strogo tudi izvaja; občina je tam na primer obvezna posredovati določila prostorskih aktov katastrskemu uradu (Ferlan, Šumrada in Mattsson, 2007).

##### **4.6.1 Parcelacija stavbnega zemljišča v Sloveniji**

Postopek parcelacije zemljiške parcele deloma povzamemo po Šumradi (2006) ter Ferlanu, Šumradi in Mattssonu (2007), ki opisujejo primer parcelacije v smislu delitve stavbne zemljiške parcele, ko se lastnik zemljišča odloči, da razdeli obstoječo zemljiško parcelo in s tem oblikuje nove. Predpogoj za izvedbo parcelacije je, da je lastništvo registrirano v zemljiški knjigi oziroma dokazano v kupoprodajnih pogodbah, ki so že v postopku registracije na zemljiški knjigi. Novonastala parcela bo vpisana v katastrsko bazo podatkov, vrisana v katastrski načrt ter registrirana v zemljiški knjigi. Lokalna skupnost ali druge institucije, ki so zadolžene za prostorski razvoj, lahko v svojih aktih določijo omejitve glede parcelacije ali jih celo preprečijo. Odločitve (dovoljenja ali prepoved) za izvedbo parcelacije se sprejmejo skladno z zakonodajo, predpisi, pogoji različnih sektorjev in veljavnimi prostorskimi akti.

Postopek delitve zemljiške parcele se praviloma začne, ko lastnik zemljiške parcele vloži zahtevek za parcelacijo izbranemu geodetskemu podjetju, ki mora imenovati odgovornega geodeta za izvedbo geodetske storitve – parcelacije. Geodetsko podjetje oziroma geodet pridobi podatke o zemljiški parceli, ki je predmet postopka (viri osnovnih podatkov so zemljiška knjiga, zemljiški kataster, druge evidence nepremičnin ter osebnih podatkov) ter preuči primer parcelacije s pravnega vidika (določila sektorjev, določila prostorskih aktov ipd.). Če je potrebno, se geodet posvetuje z lastnikom ter preuči podatke in pripravi specifično strategijo za vsak primer glede na pogoje ter okoliščine.

Če je za izvedbo delitve zemljiške parcele potrebno dovoljenje, se slednje zaprosi pri pristojnemu organu. Če ta organ meni, da bo parcelacija ovirala namensko in dejansko rabo zemljišča, lahko organ prepove delitev zemljiške parcele. Zakon o prostorskem načrtovanju (ZPNačrt, 2007) v 69. členu na primer določa, da mora geodet od občine pridobiti potrdilo o pogojih parcelacije (številko potrdila je treba zapisati v skico terenske meritve), v primeru, da se parcelacija izvaja na stavbnih zemljiščih. Zavrnitev je dokončna in s tem je primer zaključen. Izkušnje v Sloveniji kažejo, da se pri izvajanju parcelacij dogajajo nepravilnosti; odgovornost za neupoštevanje zakonskih določil ter drugih predpisov nosi odgovorni geodet, ki odobri elaborat parcelacije s podpisom in žigom, toda sam nadzor se s strani pristojnih organov izvaja le redkoma. Na tem mestu se pojavi vprašanje nadzora pri izdaji odločbe o parcelaciji na pristojni geodetski upravi. Postopek delitve zemljiške parcele lahko sicer ustavi tudi lastnik (naročnik) kadarkoli med postopkom, vse do takrat, ko geodetska uprava izda dokončni dokument o izvedbi parcelacije, kjer pa stroške nosi lastnik oziroma naročnik. Če geodetsko podjetje ugotovi, da parcelacija ni možna, se lahko posvetuje tudi pri geodetski upravi, ki preuči primer ter lahko sprejme druge ukrepe, kot je izvedba nove meritve, če bi s tem spremenili pogoje parcelacije.

Delitev (parcelacija) zemljiške parcele zahteva urejeno mejo oziroma del meje parcele, ki se deli. V primeru, da deli parcelnih mej, ki se pri parcelaciji delijo, niso urejeni, mora odgovorni geodet začeti s postopkom ureditve (dela) meje (lahko le del meje, lahko v celoti). Na mejno obravnavo in parcelacijo so vabljeni lastniki ali drugi pravni zastopniki lastnikov parcele, ki se deli, kot tudi sosednjih parcel, katerih skupni del meje se ureja. Vsi deležniki postopka (lastniki) imajo pravico do sodelovanja pri postopku na terenu, podaje svojega

mnenja (strinjanje, nestrinjanje). V primeru, da na terenu ne pride do sporazuma (bodisi zaradi nestrinjanja, bodisi zaradi nenavzočnosti), se postopek na osnovi vloge za evidentiranje pri pristojni geodetski upravi in priloženega elaborata geodetske storitve, iz katerega je razvidno, da ni prišlo do sporazuma, nadaljuje na ustni obravnavi na geodetski upravi (po tem postopku imajo deležniki možnost tudi pritožbe na sodišču). Pogoj za izvedbo parcelacije je torej urejena meja ali del meje zemljiške parcele, ki se deli, v praksi pa se pogosto ta dva postopka – ureditev meje in parcelacija – izvajata skupaj.

Odgovorni geodet na terenu vzpostavi urejeno mejo ali del meje zemljiške parcele, ki se bo delila, po podatkih zemljiškega katastra; na terenu geodet zbere podatke na osnovi izmere tudi za delitev zemljiške parcele. Pri tem največkrat vodi zapisnik parcelacije. V pisarni nato preračuna merske podatke, izdela elaborat (ureditve meje in) parcelacije z vsemi zahtevanimi sestavinami, vključno s katastrskim načrtom, ter pripravi račun, ki ga (praviloma) lastnik plača podjetju. Elaborat geodetske storitve, ki ga podpiše in ožigosa odgovorni geodet, prevzame lastnik, ki sam sproži postopek evidentiranja sprememb v zemljiškem katastru na pristojni geodetski upravi, razen če slednje na osnovi pooblastila lastnika ne stori geodetsko podjetje. Po uradni dolžnosti se z evidentiranjem sprememb v zemljiškem katastru o spremembah obvesti tudi zemljiško knjigo.

Lastnik ali podjetje, kot pooblaščenec lastnika, mora pravočasno (najkasneje v 6 mesecih od zadnjih terenskih meritev) poslati uradni zahtevek za vpis sprememb v zemljiški kataster pri geodetski upravi. Geodetska uprava izda račun za evidentiranje sprememb v zemljiškem katastru lastniku, ki plača stroške vpisa. Če se evidentiranje sprememb ne izvede v predpisanem roku, mora odgovorni geodet poskrbeti, da se postopek parcelacije razveljavi na stroške lastnika (odstranitev novih mejnikov).

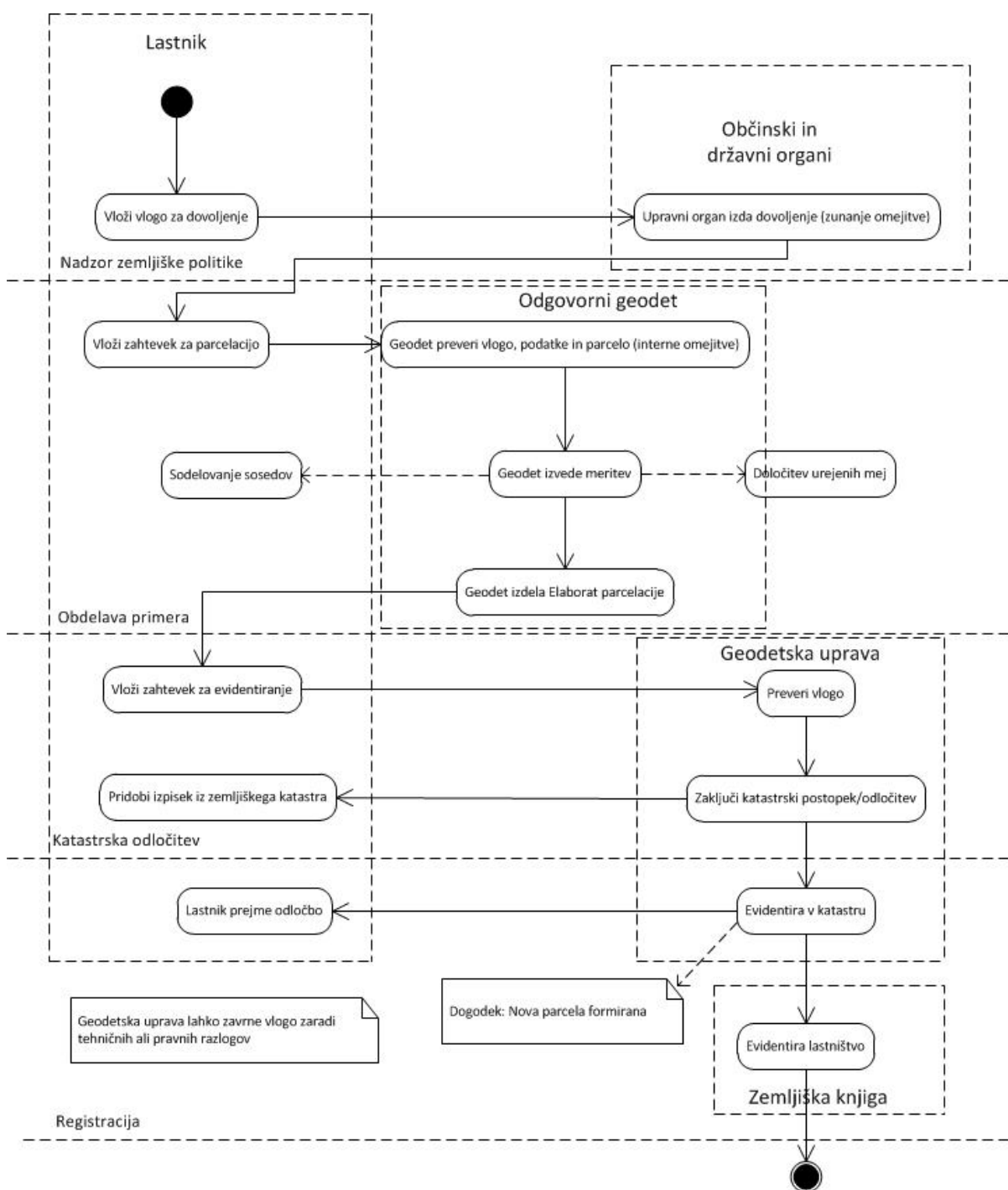
Na geodetski upravi se pred uvedbo sprememb v zemljiški kataster opravi uraden pregled elaborata oziroma primera v zvezi z izpolnjevanjem pogojev ter tehnične kakovosti storitve in elaborata. V primeru, da na mejni obravnavi ni prišlo do sporazuma, geodetska uprava, kot že omenjeno, povabi lastnika zemljiške parcele ter lastnike sosednjih parcel (mejašev, katerih skupni del parcelne meje se ureja) na ustno obravnavo, kjer se poskuša doseči sporazum. V



primeru spora obvelja meja, kot jo predlaga odgovorni geodet, na slednje pa se lahko stranke pritožijo na način, da sprožijo sodni postopek v roku 30 dni.

Če je bila meja urejena, se lahko dokončno evidentira tudi parcelacija – geodetska uprava izda pisno odločbo, ki jo pošlje lastniku ter sosedom mejašem. Po Zakonu o upravnem postopku je v odločbi naveden rok za pritožbo, ki znaša 15 dni.

Parcelacija je uradno zaključena po poteku pritožbenega roka. Geodetska uprava zaključi primer parcelacije ter posodobi katastrsko bazo podatkov in shrani elaborat v uradni arhiv. Nato pošlje lastniku obvestilo o evidentiranju sprememb v zemljiškem katastru skupaj s podatki (kopijo ustreznih dokumentov). Geodetska uprava mora po uradni dolžnosti te podatke posredovati tudi zemljiški knjigi, da posodobi bazo podatkov. Če je prvotna parcela obremenjena s hipoteko ali služnostjo, mora zemljiška knjiga prenesti te pravice oziroma bremena na novonastale parcele v celoti. Na žalost v Sloveniji geodet ni neposredno vključen v obravnavo hipotek in služnosti v katastrskih postopkih, kot je parcelacija. Slednje povzroči pogosto veliko zapletov ravno pri vpisu sprememb v zemljiško knjigo, saj se lastniki soočajo z novimi dejstvi, na katere predhodni postopki sploh nimajo vpliva (glej primerjavo s Švedsko) (Ferlan, Šumrada in Mattsson, 2007). Za lažjo predstavbo je potek postopka parcelacije stavbne parcele v Sloveniji prikazan z UML diagramom, ki ga prikazuje slika 14.



Slika 14: UML diagram za postopek parcelacije, Slovenija (delno povzeto po Šumrada, 2006)

#### 4.6.2 Parcelacija stavbnega zemljišča na Švedskem

Za razumevanje parcelacije na Švedskem je treba najprej razložiti koncept zemljiške parcele oziroma posesti na Švedskem, ki je značilen za nordijske države. Zemljiško parcelo (posest) lahko predstavlja več prostorsko ločenih delov zemljišč (s slovenskega pravnega vidika bi lahko rekli, da zemljiško posest na Švedskem predstavlja skupina »slovenskih« zemljiških parcel). Parcelacija je postopek, pri katerem se del zemljišča loči od prvotne zemljiške posesti. Ta ločena površina je definirana kot novi parcelni del (angl. lot), dokler slednji ni registriran kot samostojna zemljiška posest. Pri postopku parcelacije se prvotna posest razume kot *“preostala enota zemljiške posesti”*. Ko je novi parcelni del uradno evidentiran, *“preostala enota zemljiške posesti”* ohrani staro oznako (številko zemljiške posesti) ter vsa dejstva, ki se ne prenesejo na novi parcelni del kot posledica parcelacije.

Parcelacijo lahko izvaja samo katastrski urad, ki je državni organ; izjeme so nekatere občine (približno štirideset občin), ki imajo svoje katastrske urade. Na Švedskem lahko geodet pri parcelaciji sprejema odločitve tudi glede služnosti, hipotek, neurejenih mej itd., pri tem pa se mora posvetovati tako z lastniki zemljišč kot z različnimi pristojnimi organi. Novo zemljiško posest se vpiše v register nepremičnin. Kljub temu, da ima geodet pomembno vlogo pri določevanju pravic in bremen na zemljiščih v primeru parcelacije, se taki podatki uradno registrirajo na osnovi odločb pristojnega organa za registracijo pravic na nepremičninah.

Vlogo za parcelacijo vedno vložijo oseba, ki želi opraviti delitev zemljiške posesti in mora pri tem opisati območje, ki ga želi parcelirati, po možnosti s pomočjo katastrskega načrta ali skice. Pri vlogi mora biti podan namen parcelacije, vključno s predvideno prihodnjo rabo zemljišča. Vlogo se izpolni s pomočjo pristojnega katastrskega urada, kjer še vedno poznajo krajevno pristojnost glede na lokacijo zemljišča v obravnavi; katastrski urad sprejme vlogo in tudi določi geodeta za prevzem postopka. Načeloma geodet izvede postopek parcelacije zemljiške posesti na način, kot jo zahteva upravičeni naročnik, toda če je postopek v nasprotju z zakonom ali prostorskimi akti, lahko geodet postopek zavrne. V tem primeru poizkuša geodet svetovati o drugih možnostih rešitve za dano problematiko. Sam postopek parcelacije je v celoti prepuščen geodetu, saj ga ne zavezuje noben zakonsko določen postopek.

Postopek izvajanja parcelacije se prične, kot rečeno, z vlogo, kjer je treba s strani katastrskega urada oziroma geodeta preveriti pravice naročnika. V ta namen geodet preveri uradne podatke o zemljišču in nosilcih pravic na tem zemljišču ter po potrebi obvesti druge upravičene deležnike postopka. V pripravljajno fazo parcelacije pogosto spada ogled terena, obvezno pa mora geodet preveriti morebitne omejitve parcelacije zemljišča (preverba prostorskih aktov). Geodet se posvetuje tudi z drugimi javnimi institucijami, kot je na primer Okrožni (regijski) upravni odbor na temo varstva okolja in ohranjanja dediščine ali pa javna agencija, pristojna za ceste, ki poda informacije o dostopu do zemljiške parcele. Geodet mora namreč med drugim strogo upoštevati določilo, da mora imeti vsaka zemljiška parcela zagotovljen dostop na javno cesto, v nasprotnem primeru parcelacija ni dovoljena – slednje predstavlja izredno pomembno določilo pri stavbnih zemljiščih v smislu nadzora urbanizacije. Med pomembnejšimi postopki je zagotovo posvetovanje geodeta pri občini o predlaganemu namenu ter obliki novega parcelnega dela, ki bo s parcelacijo postal samostojna zemljiška enota, podobna presoja pa je največkrat potrebna tudi za preostali del parcele.

Geodet je odgovoren za komunikacijo s strankami oziroma deležniki postopka. Če je parcelacija tehnično izvedljiva, vendar pa je vprašljiva z vidika določil prostorskih aktov (nova razporeditev in oblika zemljiških parcel), lahko občina zahteva pisno obrazložitev o namenu parcelacije. Če občina ne dovoli parcelacije, se postopek prekine. Posvetovanje z javnimi institucijami, kot je občina, je ključnega pomena pri zaščiti načrtovane zemljiške politike, za katero je na Švedskem pravzaprav odgovoren geodet.

Poleg upoštevanja (jasne) zemljiške politike je treba izvesti oceno pravnih in tehničnih lastnosti novega nepremičninskega (zemljiškega) dela. Pravna presoja se lahko nanaša na različne pravice in omejitve na novi parceli kot tudi na preostalem delu prvotne zemljiške posesti. Če ima preostala enota zemljiške posesti na primer služnost, delež v skupni infrastrukturi ali delež pri skupni lastnini, je treba določiti, ali se katera od pravic prenese na novi parcelni del oziroma kako se te pravice porazdelijo med posestmi po deležih. Če je izvorna posest na primer obremenjena s služnostjo ali pravico uporabe, lahko geodet pri rednem postopku parcelacije uredi pravno stanje in bo tako takšno breme odstranjeno z novega parcelnega dela ali preostale enote zemljiške posesti, služnost ali druge oblike bremena se lahko tako nanašajo le na en od teh dveh delov zemljiške posesti. Hipoteka na

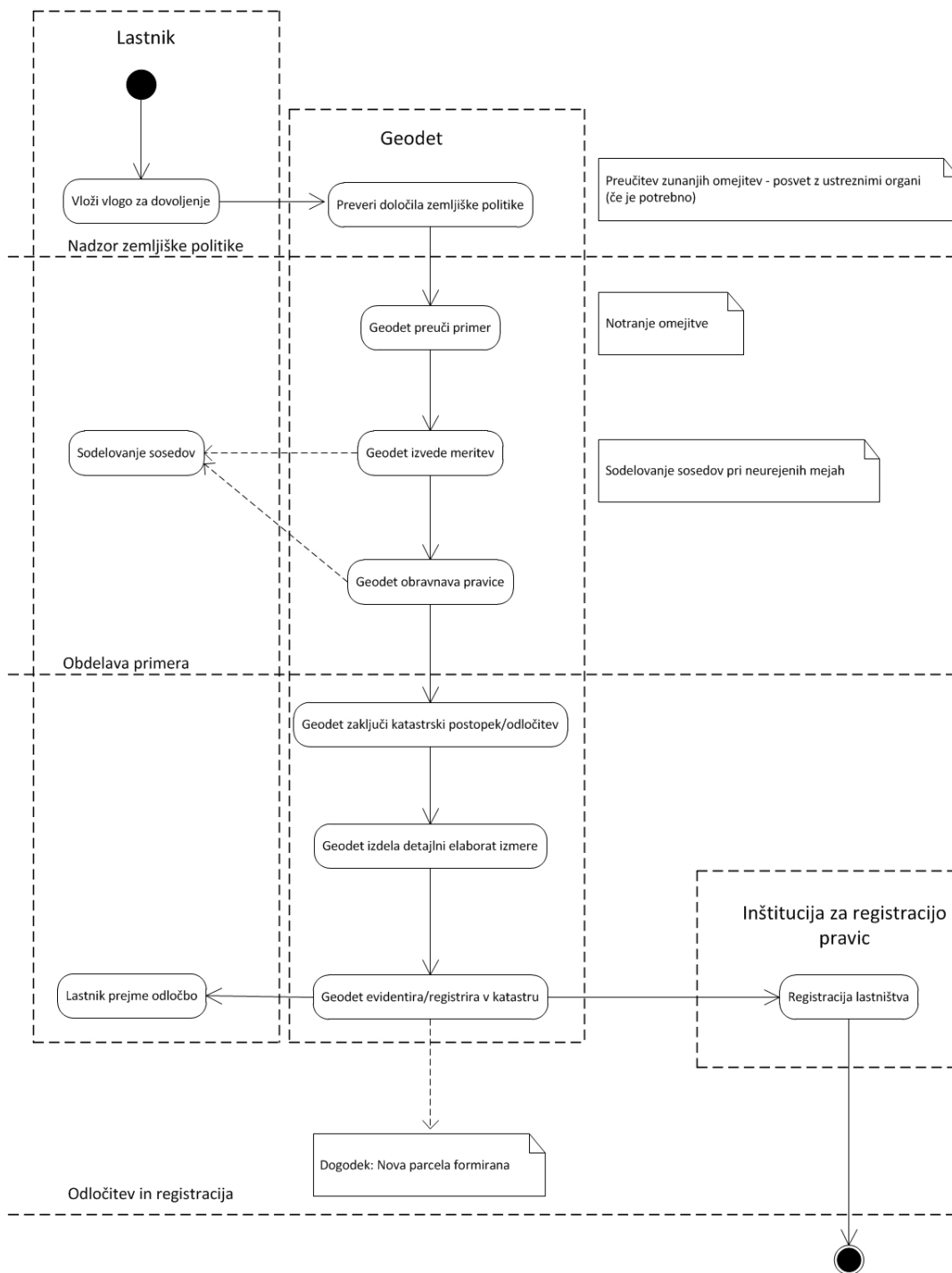
izvorni posesti se lahko tudi odstrani s tega parcelnega dela pod določenimi pogoji, in sicer v primeru, da je sprememba brez pomena za hipotekarnega upnika oziroma ta soglaša z odstranitvijo s pisno privolitvijo. Zanimivo je dejstvo, da na Švedskem hipotekarni upnik ni zainteresirana stranka v postopku in zaradi tega ni povabljena na obravnave. Komunikacija med hipotekarnim upnikom ter geodetom je tako le v pisni obliki.

Novi parcelni del mora biti izmerjen ter kartiran. Če katera od mej ni urejena, geodet pozove lastnike sosednjih parcel z neurejenimi mejami, da se uredi meja, tako da skliče sestanek za lastnike ter nosilce pravic za razjasnitev vseh negotovosti v prisotnosti vseh vpletenih. Parcelacija oziroma delitev stavbne parcele je uradno sklenjena z geodetovo odločitvijo na srečanju z lastniki ali pa tudi brez takega srečanja, kadar meni, da to ni potrebno. Geodet določi meje bremena, ki se nanašajo na zemljišče, kot tudi pravice. Pri tem geodet odloča s posebnim certifikatom glede pravic in bremen na zemljišču, ki so vpisane v zemljiškem registru. Različni pravni režimi ostanejo praviloma na izvornem območju, to je na posesti, katerega lokacija spada v omejeno območje. Obravnavi primera sledi končna odločitev, na osnovi katere geodet pripravi dokumentacijo za vnos sprememb v register nepremičnin.

Po geodetovi odločitvi imajo lastnik ter vpleteni sosedje pravico do pritožbe v roku 4 tednov. Če tega ne storijo, postopek pridobi pravno moč in geodet uradno vnese spremembe za preostali del zemljiške posesti in novi parcelni del v register nepremičnin kot novo parcelo in s tem je parcelacija zaključena. Lastnik pridobi kopijo dokumentov, geodet pa vnese nove meje tudi v digitalni grafični del zemljiških evidenc.

Urad za registracijo nepremičnin je elektronsko obveščen o novi parceli in o spremembah izvorne parcele ter vnese lastnika nove parcele (v tem primeru ostane isti), po podatkih prispele dokumentacije in uredi služnosti, dajatve, druge pravice in bremena za novonastalo parcelo kot tudi za ostanek parcele. Katastrski načrti, opisi pravic, zapisniki itd. so digitalizirani ter shranjeni v digitalnem arhivu, medtem ko so originali shranjeni v varnem arhivu. O postopku je obveščen tudi davčni urad za namene odmere davkov, ki se nanašajo na nepremičnine. Zanimivo je, da lastnik plača stroške po opravljeni storitvi, tako da zaradi tega ni oviran postopek. V primeru, da lastnik ne plača, ne bo mogoče izvajati drugih postopkov na zemljišču, medtem ko to ne vpliva na samo izvedbo parcelacije (Ferlan, Šumrada in Mattsson,

2007). Za lažjo predstavo je potek postopka parcelacije na Švedskem prikazan z UML diagramom na sliki 15.



Slika 15: UML diagram za postopek parcelacije, Švedska (delno povzeto po Ferlan, Šumrada in Mattsson, 2007)

## **4.7 Nadzor urbanizacije s pomočjo postopka za pridobitev gradbenega dovoljenja**

Poudarek naše študije je bil na predstavitvi sistema prostorskega planiranja in vpliva le-tega na oblikovanje zemljiških enot (parcel) preko parcelacij, kar lahko predstavlja pomemben element pri nadzoru in usmerjanju gradnje, v nadaljevanju pa le na kratko podamo primerjavo postopkov pridobivanja gradbenega dovoljenja na osnovi planskih aktov. Namen primerjave je primerjati časovni potek in transparentnost postopkov v Sloveniji in na Švedskem.

### **4.7.1 Dovoljenje za gradnjo v Sloveniji**

Objekte delimo glede na zahtevnost gradnje ter vzdrževanja na zahtevne, manj zahtevne, nezahtevne in enostavne objekte. Pogoji kako razvrščamo objekte v te skupine so določeni v Uredbi o vrstah objektov glede na zahtevnost (2008). Podrobneje je ta delitev predstavljena v Prilogi G.

Zahtevni objekti so po Uredbi o vrstah objektov glede na zahtevnost (2008) vsi objekti, katerih del ali celota izpolnjuje enega izmed naslednjih meril, in sicer da imajo velike dimenzije; globoko temeljenje; podzemne dele, katerih globina presega 15 m, merjeno od terena, ali imajo pomembne morebitne vplive na okolje, tako da je zanje predpisana obvezna presoja vplivov na okolje. Zahtevni objekti so tudi stavbe, katerih del ali celota je po Uredbi o uvedbi in uporabi enotne klasifikacije vrst objektov in o določitvi objektov državnega pomena (2003) uvrščena v posebne skupine in izpolnjuje s to uredbo določena merila.

Manj zahtevni objekt je vsak objekt, ki ni uvrščen med zahtevne, nezahtevne ali enostavne objekte.

Nezahtevni objekti so objekti za lastne potrebe, kot je drvarnica, garaža, steklenjak, ograje; škarpe in podporni zidovi; pomožni infrastrukturni objekti ki izpolnjujejo določene zahteve, kot so pločniki, postajališča, kolesarske steze; pomožni kmetijsko-gozdarski objekti, kot so kozolci, kmečke lope; začasni objekti namenjeni sezonski turistični ponudbi ali prireditvam; spominska obeležja itd., določenih dimenzij določenih v Uredbi o vrstah objektov glede na zahtevnost (2008).

Enostavni objekt je glede na Uredbo o vrstah objektov glede na zahtevnost (2008) objekt, za katerega ni potrebno pridobiti gradbenega dovoljenja, če je v omenjeni uredbi objekt izrecno določen kot enostavni objekt, če ima investitor pravico graditi na zemljišču, na katerem namerava zgraditi objekt, če gradnja objekta ni v nasprotju s prostorskimi akti ter če so upoštevani vsi pogoji in zahteve za gradnjo enostavnega objekta. Enostavni objekti so objekti za lastne potrebe, kot so zajetja, nadstreški; pomožni infrastrukturni objekti, kot so cestni snegolov, pomožni letališki objekti; pomožni obrambni objekti, kot je heliport; pomožni kmetijsko-gozdarski objekti, kot so čebelnjak, poljska pot; začasni objekti, kot so odprti sezonski gostinski vrt, oder z nadstreškom; vadbeni objekti namenjeni športu in rekreaciji na prostem ter obrambi in zaščiti ter reševanju; spominska obeležja; urbana oprema itd., določenih dimenzij določenih v Uredbi o vrstah objektov glede na zahtevnost (2008).

Po Zakonu o graditvi objektov (ZGO-1, 2002) se gradnja novega objekta, rekonstrukcija objekta in odstranitev objekta lahko prične na podlagi pravnomočnega gradbenega dovoljenja. Po Zakonu o spremembah in dopolnitvah Zakona o graditvi objektov (ZGO-1B, 2007) se gradnja enostavnega objekta lahko začne brez gradbenega dovoljenja, vendar mora biti v skladu s prostorskim aktom. Uporabno dovoljenje je pogoj za začetek uporabe objekta, ki je bil zgrajen, rekonstruiran ali mu je bila spremenjena namembnost na podlagi gradbenega dovoljenja. Uporabno dovoljenje ni potrebno za začetek uporabe nezahtevnega in enostavnega objekta ter pred začetkom uporabe prostora oziroma prostorov, ki se jim je spremenila namembnost iz stanovanjske v poslovno dejavnost in obratno na podlagi gradbenega dovoljenja, če so se dela izvedla brez posegov v skupne prostore in se zaradi njih ni spremenil zunanji izgled objekta (ZGO-1, 2002; ZGO-1B, 2007).

Evidentiranost objektov se zagotavlja v postopku izdaje gradbenih in uporabnih dovoljenj ter z vpisovanjem zgrajenih objektov v uradne evidence kot so zemljiški kataster, kataster stavb ter zbirni kataster gospodarske javne infrastrukture. Pristojni upravni organ za gradbene zadeve, ki izdaja gradbena dovoljenja za objekte državnega pomena na prvi stopnji, je ministrstvo, pristojno za prostorske in gradbene zadeve, za ostale objekte pa upravna enota, na katerem območju leži nepremičnina, ki je predmet izdaje gradbenega dovoljenja. Pristojni



upravni organ, ki izdaja uporabna dovoljenja, je upravni organ za gradbene zadeve, ki je za gradnjo oziroma rekonstrukcijo objekta izdal gradbeno dovoljenje (ZGO-1, 2002).

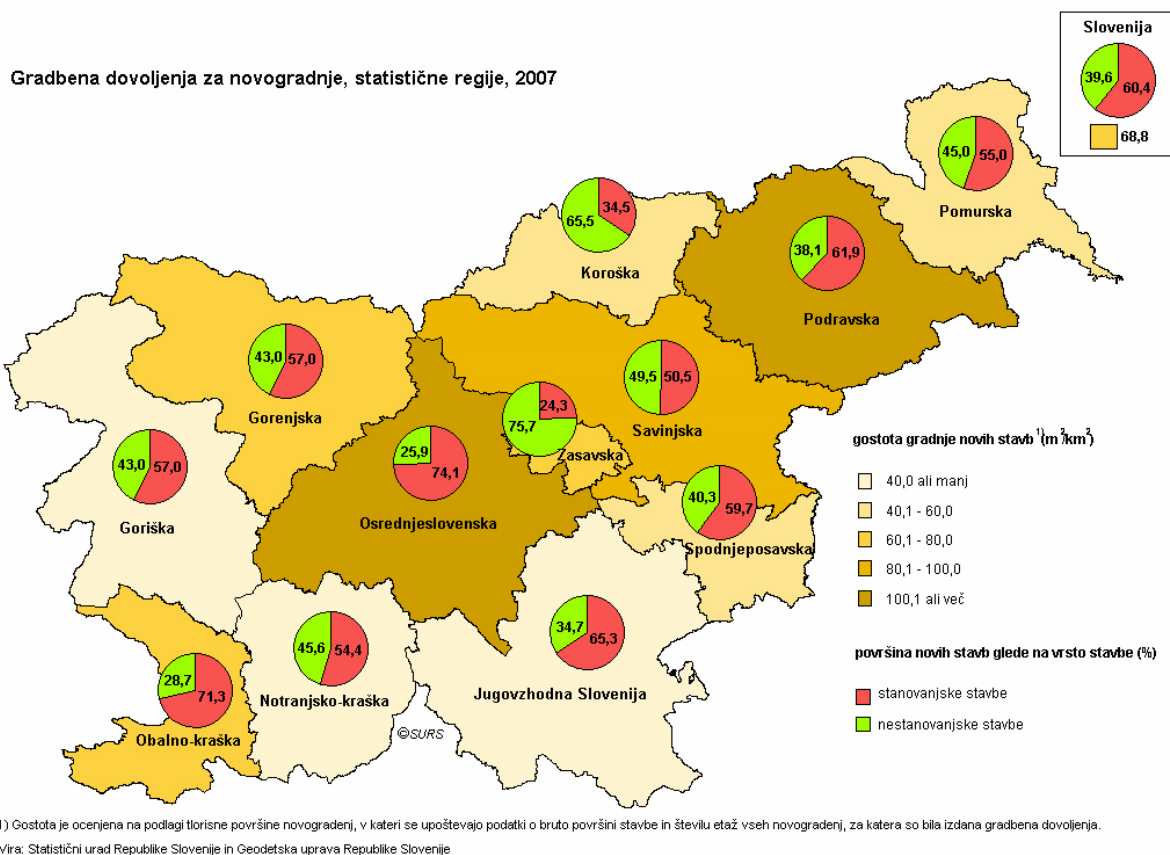
Preglednici 3 in 4 prikazujeta število izdanih gradbenih dovoljenj za novogradnje, nadgradnje ter spremembe namembnosti stavb v Sloveniji za leto 2009 ter vrste stavb, za katere so bila izdana gradbena dovoljenja. Iz preglednice 3 je opazno, da je bilo leta 2009 največ gradbenih dovoljenj izdanih za novogradnje, sledi povečava ter sprememba namembnosti. Opazimo tudi, da je veliko več gradbenih dovoljenj izdanih za stanovanjske stavbe. Glede na vrsto stavbe, kar prikazuje preglednica 4, pa je bilo leta 2009 daleč največ gradbenih dovoljenj izdanih za enostanovanjske stavbe, katerim sledijo večstanovanjske stavbe, nato pa industrijske stavbe in skladišča. Najmanj dovoljenj je bilo izdanih za stanovanjske stavbe za posebne namene ter za upravne in pisarniške stavbe.

*Preglednica 3: Dovoljenja za novogradnje, povečave ter spremembe namembnost stavb, Slovenija, 2009 (SURS, 2010)*

Vrsta stavbe	Tip gradbene aktivnosti - SKUPAJ	Novogradnja (št. izdanih dovoljenj)	Povečava (št. izdanih dovoljenj)	Sprememba namembnosti (št. izdanih dovoljenj)
Stanovanjske stavbe	3534	3094	367	73
Nestanovanjske stavbe	1036	735	226	75
<b>Stavbe - skupaj</b>	<b>4570</b>	<b>3829</b>	<b>593</b>	<b>148</b>

Preglednica 4: Stavbe, za katere so bila izdana gradbena dovoljenja, Slovenija, 2009 (SURs, 2010)

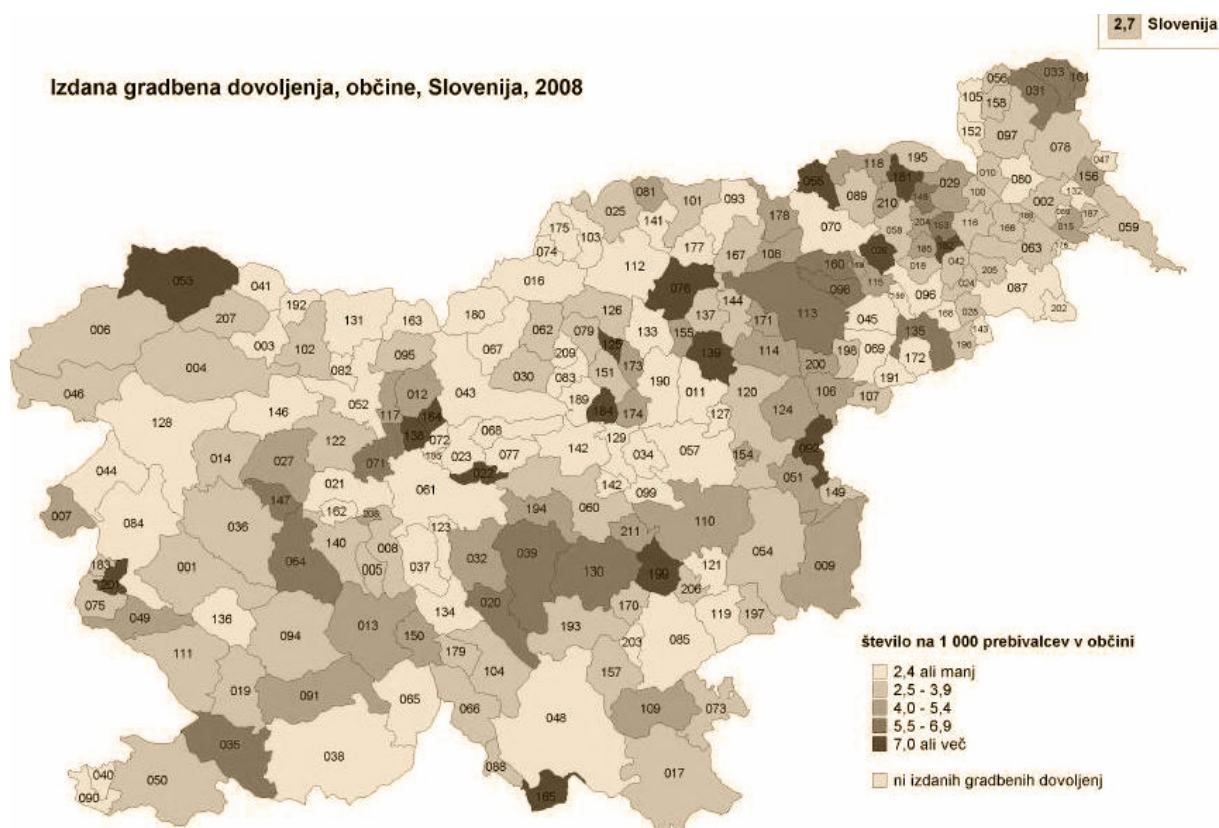
Vrsta stavbe	Št. izdanih gradbenih dovoljenj v letu 2009
Enostanovanjske stavbe	3155
Večstanovanjske stavbe	366
Stanovanjske stavbe za posebne namene	13
Gostinske stavbe	101
Upravne in pisarniške stavbe	41
Trgovske in druge stavbe za storitvene dejavnosti	97
Stavbe za promet in stavbe za izvajanje elektronskih komunikacij	106
Industrijske stavbe in skladišča	190
Stavbe splošnega družbenega pomena	83
Druge nestanovanjske stavbe	418
<b>Stavbe - skupaj</b>	<b>4570</b>



Slika 16: Gradbena dovoljenja za novogradnje, statistične regije, 2007 (SURs, 2010)

Največja gostota gradnje novih stavb, kar prikazuje slika 16, je bila v letu 2007 v Osrednjeslovenski ter Podravske statistični regiji, najnižja pa v Goriški, Notranjsko-kraški statistični regiji ter Jugovzhodni Sloveniji. Glede na vrsto stavbe pa v vseh statističnih regijah, razen Koroški in Goriški, po površini prevladujejo stanovanjske stavbe.

S slike 17, ki prikazuje izdana gradbena dovoljenja po občinah, vidimo, da je bilo po podatkih Statističnega urada RS leta 2008 največ gradbenih dovoljenj na 1000 prebivalcev v občini izdanih v občinah Kranjska Gora, Dol pri Ljubljani, Komenda, Vodice, Mokronog-Trebelno, Mislinja, Vojnik, najmanj pa v občinah Ilirska Bistrica, Tolmin, Vipava, Kočevje, Novo Mesto, Loška dolina, Izola, Piran, Jezersko, Solčava.



Slika 17: Izdana gradbena dovoljenja po občinah, 2008 (SURS, 2010)

#### 4.7.2 Dovoljenje za gradnjo na Švedskem

Gradbeno dovoljenje je na Švedskem potrebno za postavitve novih objektov, za razširitev objektov, za bistveno spremembo namembnosti stavbe, za znatne spremembe v zunanosti stavb, za spremembe, ki vplivajo na nosilne dele stavbe ter za inštalacije, napeljave ali bistvene spremembe kaminov, dimnikov, prezračevanja, oskrbe z vodo, kanalizacijo, dvigala ipd. (Kalbro in Mattsson, 1995). Po PBA je gradbeno dovoljenje potrebno tudi za postavitve zabavišnega parka, živalskega vrta, športnega igrišča, smučišča in naprav, kampa, marine, golfišča, radijske postaje, zidu, ograje, parkirišča, pokopališča, tunela, cisterne določenih dimenzij oziroma kapacitete (PBA 1987).

Občinski podrobni prostorski načrt lahko zahteva gradbeno dovoljenje tudi za spremembo barve fasade, spremembo strešne kritine, pri drugih ukrepih, ki bistveno vplivajo na zunanji videz stavbe, vključno s spremembo razsvetljave, ter postavitve, razširitev ali spremembo nestanovanjskih stavb za kmetijstvo in gozdarstvo. Za razširitev ali spremembo nestanovanjskih stavb za kmetijstvo in gozdarstvo je lahko gradbeno dovoljenje potrebno tudi, če območje ne pokriva občinski podrobni prostorski načrt. Gradbeno dovoljenje je včasih potrebno tudi za manjše objekte, kot so ograje, zidovi, skladišča, rezervoarji. Za nekatere manjše ukrepe gradbeno dovoljenje ni potrebno (npr. dvojčka sta lahko različne barve, garaža, ki ne presega 10 m<sup>2</sup> ter je vsaj 4,5 m od meje).

Občina lahko s posebnimi ukrepi za zavarovanje urejanja prostora določi, da je gradbeno dovoljenje potrebno za postavitve ali bistveno spremembo vira svetlobe za območja v bližini obstoječih ali načrtovanih objektov za nacionalno obrambo, letališč, jedrskih reaktorjev, drugih objektov za jedrsko energijo ali drugih objektov, ki zahtevajo območja omejenega gibanja ali varnostna območja ter za postavitve ali bistveno spremembo virov svetlobe na določenih območjih (PBA 1987).

Vloga za izdajo gradbenega dovoljenja mora biti vložena na občini skupaj s potrebnimi načrti, zahtevano dokumentacijo ter opisi projekta. Vloge se ne odobri, če ni v skladu z občinskim podrobnim prostorskim načrtom. Določilo, da gradbeno dovoljenje ne sme biti v nasprotju z občinskim podrobnim prostorskim načrtom ali načrtom parcelacije ni brezpogojno. Manjša

odstopanja so dovoljena, če so skladna z namenom prostorskega načrta. Na primer, stavba gre lahko čez parcelno mejo na zemljišče, ki glede na prostorski načrt ni namenjeno gradnji; stavba ima lahko celo večjo površino ali višino glede na prostorski načrt iz tehničnih razlogov, da bi dosegli boljše rešitve (glede na namen gradnje).

Poleg gradbenega dovoljenja za gradnjo lahko občinski podrobni prostorski načrt zahteva tudi dovoljenje za popolno ali delno rušenje stavb oziroma objektov. Dovoljenje je prav tako potrebno za izkopavanja ali zasipavanja, ki imajo za posledico spremembo terena (višina ravni površja). Nadalje lahko občinski podrobni prostorski načrt vključuje določila (vključno s potrebnimi dovoljenji) za izboljšavo zemljišč (tal), vključno za pogozdovanje in sečnjo (Kalbro in Mattsson, 1995).

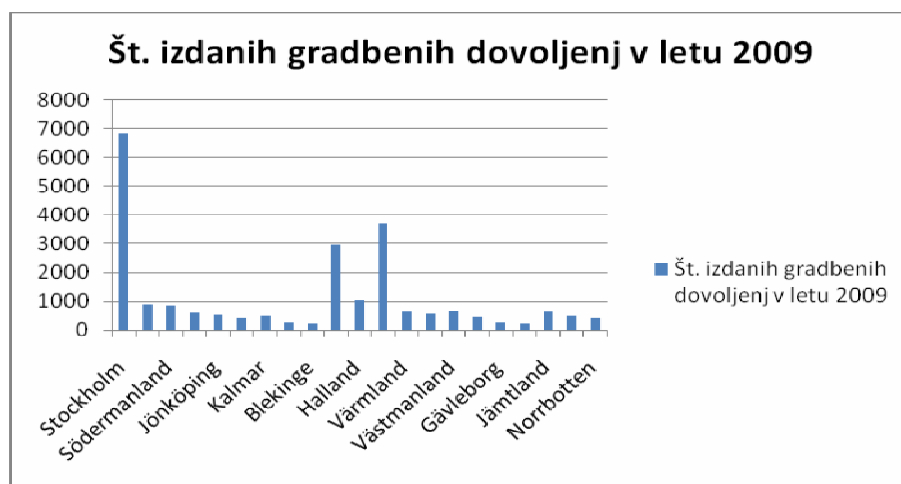
*Preglednica 5: Stavbe, za katere so bila izdana gradbena dovoljenja, Švedska, 2009 (SURs, 2010)*

Vrsta stavbe	Št. izdanih gradbenih dovoljenj v letu 2009
Eno ali dvostanovanjske stavbe	8907
Večstanovanjske stavbe brez poslovnih prostorov	11.008
Domovi za starejše občane in študentski domovi, drugi posebni domovi	1086
Stavbe za sezonsko in sekundarno uporabo	2124

Iz preglednice 5 vidimo, da je bilo na Švedskem leta 2009 največ gradbenih dovoljenj izdanih za večstanovanjske stavbe brez poslovnih prostorov, sledijo eno- ali dvostanovanjske stavbe, stavbe za sezonsko in sekundarno uporabo ter domovi za starejše občane, študentski domovi in drugi posebni domovi.

Preglednica 6: Izdana gradbena dovoljenja, okrožja, Švedska, 2009 (Statistics Sweden, 2010)

Okrožje	Št. izdanih gradbenih dovoljenj v letu 2009
Stockholm	6849
Uppsala	877
Södermanland	840
Östergötland	604
Jönköping	543
Kronoberg	421
Kalmar	503
Gotland	267
Blekinge	215
Skåne	2956
Halland	1040
Västra Götaland	3693
Värmland	627
Örebro	545
Västmanland	688
Dalarna	440
Gävleborg	265
Västernorrland	233
Jämtland	642
Västerbotten	479
Norrbottn	398



Slika 18: Izdana gradbena dovoljenja po okrožjih, Švedska, 2009 (Statistics Sweden, 2010)

Iz preglednice 6 ter slike 18 vidimo, da je največ gradbenih dovoljenj na Švedskem izdanih v okrožjih Stockholm, Västra Götaland, Skåne ter Halland, najmanj pa v okrožjih Gotland, Blekinge, Gävleborg in Västernorrland. Največje povpraševanje po gradbenih dovoljenjih je na jugu države ter okrog Stockholma, najmanjše pa v osrednjem delu države na vzhodu.

#### 4.7.3 Primerjalna analiza na praktičnem primeru

Praktični primer se nanaša na gradnjo dvonadstropnega skladišča s površino 1300,6 m<sup>2</sup>. Višina nadstropja je 3 m. Nezazidano stavbno zemljišče, s površino 929 m<sup>2</sup>, ima dostop do ceste in je na obrobju najgosteje poseljenega mesta v državi, vendar ni v posebni ekonomski ali industrijski coni. Zemljiška parcela je 100 % v lasti podjetja (registriran lastnik v zemljiškem katastru in zemljiški knjigi), ki bo gradilo. Objekt, za katerega so že pripravljene ustrezni načrti, bo priključen na električno omrežje, vodovod, kanalizacijo in telefon. Skladišče ne bo uporabljeno za blago, ki zahteva posebne pogoje, kot so hrana, kemikalije ter farmacevtski izdelki. Objekt bo zgrajen v 30 dneh (več o pogojih na Doing Business, 2008, 2010). Primerjavo postopka pridobitve gradbenega dovoljenja glede števila korakov v postopku, potrebnega časa ter stroška v % glede na povprečni dohodek na prebivalca za Slovenijo in Švedsko prikazuje preglednica 7.

*Preglednica 7: Primerjava postopka pridobitve gradbenega dovoljenja med Slovenijo ter Švedsko (Doing Business, 2008, 2010)*

Država	Št. korakov v postopku	Trajanje (dni)	Strošek v % glede na povprečni dohodek na prebivalca
Slovenija	11 (15)	208	112,2
Švedska	5 (8)	116	103,5

#### 4.7.3.1 Slovenija

*Preglednica 8: Postopek pridobitve gradbenega dovoljenja za Slovenijo – postopki, čas, plačilo za leto 2008 (Doing Business, 2008, 2010)*

Št.	Postopek oziroma proces	Trajanje (dni)	Plačilo (EUR)
1	Pridobitev podatkov o zemljišču	1	/
2	Pridobitev podatkov o možnosti gradnje na zemljišču	15	18
3	Pridobitev projektnih pogojev za priključitev na gospodarsko infrastrukturo	15	43
4	Pridobitev dovoljenja za priključitev na gospodarsko infrastrukturo	30	3915
5	Vloga za pridobitev gradbenega dovoljenja na UE	60	725
6	Prenos projekta v naravo	10	480
7	Prijava gradbišča delovni inšpekciji	1	/
8	Tehnični pregled zgradbe iz strani UE	60	213
9	Pridobitev uporabnega dovoljenja	12	4
10	Vpis v uradne evidence (zemljiški kataster, kataster stavb, zemljiška knjiga)	45	18 480
11	Prošnja za priključitev na gospodarsko infrastrukturo	30	12.219

Kratek opis postopka pridobitve gradbenega dovoljenja za Slovenijo po podatkih Svetovne banke (Doing Business, 2008, 2010; glej preglednico 8) ter veljavni zakonodaji (ZGO-1, 2002; ZGO-1B, 2007):

##### **Postopek 1:** Pridobitev podatkov o zemljišču

Opis: Za potrebe pridobivanja gradbenega dovoljenja je treba preveriti podatke zemljiškega katastra in zemljiške knjige (pravica graditi). Podatki so danes na voljo preko spleta, uradni izpis pa je lahko izdan še isti dan.

*Odgovorna služba:* Geodetska uprava RS, Zemljiška knjiga

##### **Postopek 2:** Pridobitev podatkov o možnosti gradnje na zemljišču

Opis: Pred pripravo projektne dokumentacije se mora preveriti vsebina prostorskih aktov in drugih pravnih režimov na zemljišču. Podatke se lahko preveri pri pristojnih institucijah; na občini je mogoče dobiti lokacijsko informacijo (ni obvezno), ki predstavlja pomemben vir informacij o vsebini prostorskih aktov za območje parcele: podatki o namenski rabi, območjih varovanj in omejitev, vrstah dopustnih dejavnosti, vrstah dopustnih gradenj in drugih del, vrstah dopustnih objektov glede na namen, prostorskih ukrepov itn.

*Odgovorna služba:* Občina



**Postopek 3:** Pridobitev projektnih pogojev za priključitev na gospodarsko infrastrukturo

Opis: Na podlagi lokacijske informacije in idejnega projekta pristojna služba izda projektne pogoje za priključitev na posamezno gospodarsko infrastrukturo (vodovod, elektrika, kanalizacija, telekomunikacije, ipd.). Vlogi za določitev projektnih pogojev, ki mora vsebovati podatke o investitorju in o nameravani gradnji oziroma spremembi namembnosti, mora biti priložena idejna zasnova. Pristojni soglasodajalec mora določiti projektne pogoje in jih poslati vlagatelju pri manj zahtevnem objektu v 15 dneh, pri zahtevnem objektu pa v 30 dneh od prejema popolne vloge.

*Odgovorna služba:* Pristojne službe za gospodarsko infrastrukturo, pristojni soglasodajalec

**Postopek 4:** Pridobitev dovoljenja za priključitev na gospodarsko infrastrukturo

Opis: Za pripravo projektne dokumentacije in pridobitve gradbenega dovoljenja je potrebna odobritev pristojnih služb, da je projekt v skladu s pridobljenimi projektnimi pogoji. Pristojni soglasodajalec mora izdati dovoljenje (ali zavrniti vlogo) v 30 dneh, ki pa je praviloma vezano tudi na plačilo prispevka.

*Odgovorna služba:* Pristojne službe za gospodarsko infrastrukturo, pristojni soglasodajalec

**Postopek 5:** Vloga za pridobitev gradbenega dovoljenja

Opis: Investitor vloži zahtevo za izdajo gradbenega dovoljenja pri pristojnem upravnem organu za gradbene zadeve, v kateri mora navesti podatke o zemljiški parceli, kjer se predvideva gradnja, in zemljišč, po katerih bodo potekali priključki na infrastrukturo, če se objekt nanjo priključuje. Zahtevi za izdajo gradbenega dovoljenja morata biti priložena najmanj dva izvoda projekta za pridobitev gradbenega dovoljenja, ki ga izdelata pooblaščen projektant, in druge zakonsko zahtevane listine. Poskrbeti je treba tudi za plačilo morebitnega komunalnega prispevka in drugih dajatev. Vrsta postopka za izdajo gradbenega dovoljenja je odvisna od tega, ali se območje ureja z državnim prostorskim načrtom ali občinskim podrobnim prostorskim načrtom.

Pristojni upravni organ za gradbene zadeve po prejemu vloge za izdajo gradbenega dovoljenja nemudoma obvesti občino, na območju katere je nameravana gradnja, in jo pozove, da v 8 dneh prijavi svojo udeležbo v postopku. Upravni organ povabi stranke, da

se seznanijo z nameravano gradnjo ter se o njej izrečejo na obravnavi. Preden izda gradbeno dovoljenje, mora preveriti, ali je projekt izdelan v skladu s prostorskim aktom in veljavno zakonodajo. Gradbeno dovoljenje se lahko izda za celoten objekt ali za njegov del. Gradbeno dovoljenje neha veljati, če investitor ne začne z gradnjo:

- v primeru zahtevnega objekta v 3 letih po njegovi pravnomočnosti;
- v primeru manj zahtevnega objekta v 2 letih po njegovi pravnomočnosti;
- v primeru spremembe namembnosti v 1 letu po njegovi pravnomočnosti.

Če se v času veljavnosti gradbenega dovoljenja za območje, na katerem je nepremičnina, ki je predmet gradbenega dovoljenja, izvedbeni prostorski akt spremeni ali dopolni oziroma nadomesti z novim izvedbenim prostorskim aktom, te spremembe oziroma dopolnitve ne morejo vplivati na veljavnost gradbenega dovoljenja.

*Odgovorna služba:* Upravna enota

#### **Postopek 6:** Prenos projekta v naravo

Opis: Pred pričetkom gradnje se mora podjetje prepričati, da je gradnja v skladu z gradbenim dovoljenjem. Začetek gradnje zahteva prenos projekta v naravo (zakoličba objekta). Pri zahtevnejših objektih je lahko predpisana tudi stalna kontrola (inženirska geodetska izmera). Višina stroškov je odvisna od zahtevnosti objekta.

*Odgovorna služba:* Geodetsko podjetje

#### **Postopek 7:** Prijava gradbišča delovni inšpekciji

Opis: V skladu s predpisi o varnosti dela na gradbišču mora podjetje prijaviti gradbišče delovni inšpekciji najmanj 15 dni pred pričetkom gradnje.

*Odgovorna služba:* Delovna inšpekcija

#### **Postopek 8:** Tehnični pregled zgradbe s strani UE

Opis: Če je predvidena izdaja uporabnega dovoljenja, pristojni upravni organ za gradbene zadeve imenuje komisijo za tehnični pregled in določi datum tehničnega pregleda. V primeru, da se pri ogledu ali tehničnem pregledu ugotovi pomanjkljivosti, upravni organ v zapisniku opozori nanje in določi rok, v katerem morajo biti odpravljene. Opravi se lahko

ponovni ogled ali tehnični pregled ali pa se izda uporabno dovoljenje, če pristojni upravni organ že na podlagi predloženih dokazil ugotovi, da so pomanjkljivosti odpravljene.

*Odgovorna služba:* Upravna enota

#### **Postopek 9:** Pridobitev uporabnega dovoljenja

Opis: Če je predvidena izdaja uporabnega dovoljenja, investitor vloži pri upravnem organu za gradbene zadeve zahtevo za izdajo uporabnega dovoljenja, ko skupaj z odgovornim nadzornikom in odgovornim vodjo projekta ugotovi, da je bila gradnja izvedena v skladu z gradbenim dovoljenjem. Zahteva za izdajo uporabnega dovoljenja mora biti vložena najpozneje v 8 dneh po prejemu obvestila izvajalca, da je gradnja končana. Zahtevi morajo biti priloženi projekt izvedenih del, geodetski načrt novega stanja, dokazilo o zanesljivosti objekta, navodilo za obratovanje in vzdrževanje ter program meritev, monitoringa.

*Odgovorna služba:* Upravna enota

#### **Postopek 10:** Vpis v uradne evidence

Opis: Investitor mora v skladu s predpisi, ki urejajo evidentiranje nepremičnin, poskrbeti za vpis objekta v zemljiški kataster, v kataster stavb, v primeru objekta gospodarske javne infrastrukture pa za vpis v zbirni kataster gospodarske javne infrastrukture najpozneje v 15 dnevih po pravnomočnosti uporabnega dovoljenja. Elaborat za vpis sprememb v zemljiški kataster mora izdelati odgovorni geodet, za vpis v kataster stavb pa odgovorni geodet ali odgovorni projektant. Po vpisu stavbe v uradne evidence mora lastnik stavbe dele stavbe označiti z identifikacijsko številko dela stavbe iz katastra stavb v skladu s predpisi s področja evidentiranja nepremičnin, ki urejajo označitve delov stavbe. Hišno številko izda pristojna geodetska uprava na osnovi vloge, ob izpolnjevanju predpogoja, da je stavba vpisana v kataster stavb. Zahtevo za določitev hišne številke lahko vloži investitor gradnje, lastnik parcele, na kateri stoji stavba ali je z njo povezana, imetnik stavbne pravice, lastnik stavbe ali dela stavbe, uporabnik stavbe ali dela stavbe ali upravnik stavbe.

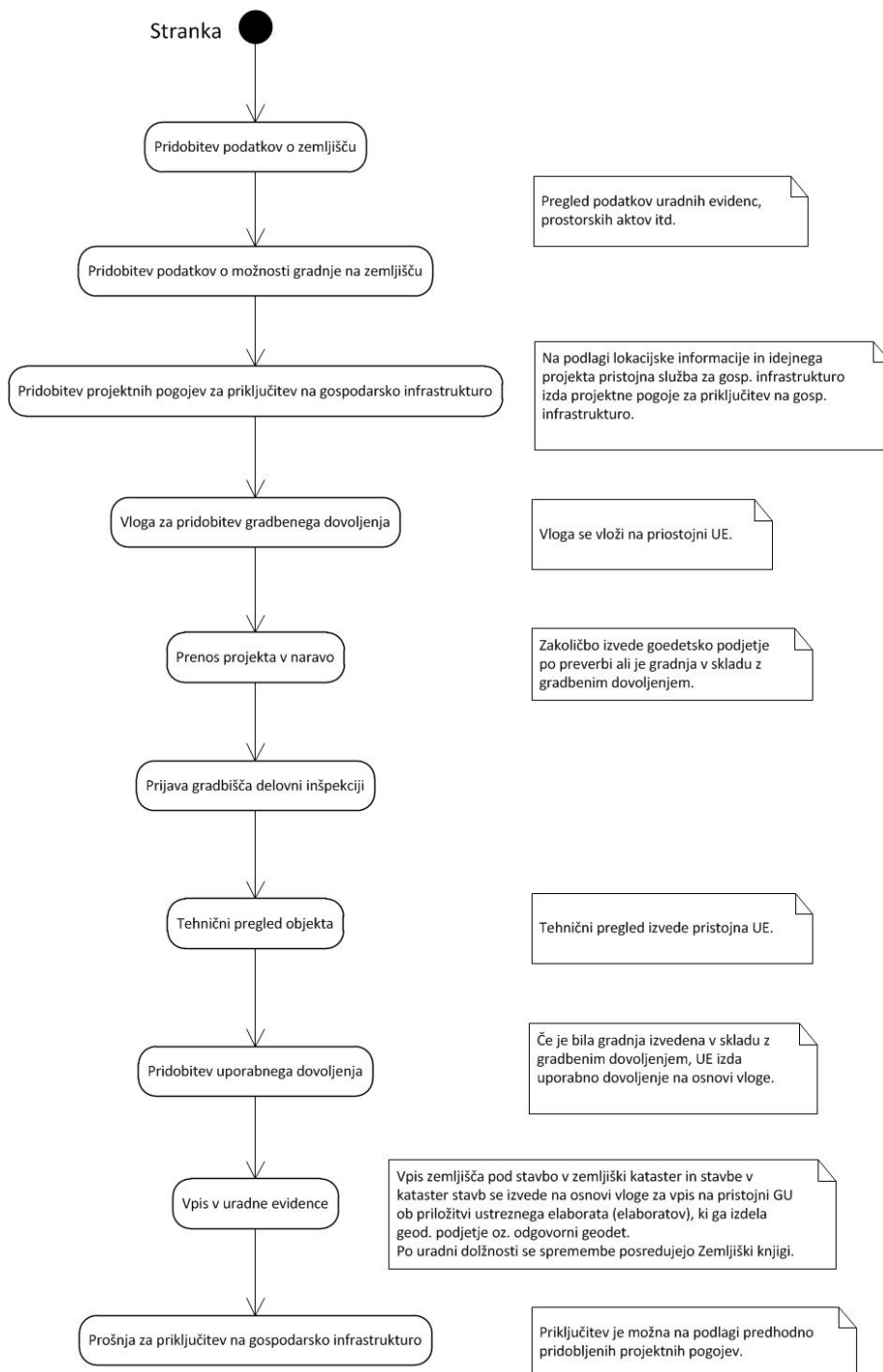
*Odgovorna služba:* Geodetska uprava RS

#### **Postopek 11:** Prošnja za priključitev na gospodarsko infrastrukturo

Opis: Priključitev na gospodarsko infrastrukturo je mogoča na osnovi predhodno pridobljenih projektnih pogojev.

*Odgovorna služba: Pristojne službe za gospodarsko infrastrukturo*

Za lažjo predstavbo je potek postopka pridobitve gradbenega dovoljenja v Sloveniji prikazan z UML diagramom, ki ga prikazuje slika 19.



Slika 19: UML diagram za postopek pridobitve gradbenega dovoljenja, Slovenija

#### 4.7.3.2 Švedska

*Preglednica 9: Postopek pridobitve gradbenega dovoljenja za Švedsko – postopki, čas, plačilo (Doing Business, 2008, 2010)*

Št.	Proces oziroma postopek	Trajanje (dni)	Plačilo (SEK, EUR – po tečaju Banke Slovenije, 2010)
1	Vloga za pridobitev gradbenega dovoljenja	60	32.000 SEK <b>3.359 EUR</b>
2	Obvestilo o pričetku gradnje ter določitev odgovorne osebe za kakovost gradnje	21	30.000 SEK <b>3.149 EUR</b>
3	Zakoličba objekta	20	10.000 SEK <b>1.050 EUR</b>
4	Udeležba na posvetu glede gradnje ter določitev sheme nadzora	19	/
5	Pridobitev potrdila o skladnosti objekta s predpisanimi zahtevami	10	/
6	Priključitev na gospodarsko infrastrukturo	25	270.000 SEK <b>28.342 EUR</b>

Kratek opis postopka pridobitve gradbenega dovoljenja za Švedsko po podatkih Svetovne banke (Doing Business, 2008, 2010; glej preglednico 9) ter veljavni zakonodaji (PBA 1987):

##### **Postopek 1:** Vloga za pridobitev gradbenega dovoljenja

Opis: Vloga za izdajo gradbenega dovoljenja, ki mora biti v pisni obliki, skupaj z grafičnimi prilogami, raznimi specifikacijami in drugimi podatki (številka zemljiške parcele, lastnik, podatki o projektu ipd.) se vloži pri občinskemu odboru za gradnjo, ki gradbeno dovoljenje tudi izda, če je v skladu z občinskim prostorskim načrtom. Pred izdajo dovoljenja občinski odbor za gradnjo obvesti vse stranke, ki so posredno ali neposredno deležniki postopka, da se seznanijo z nameravano gradnjo ter podajo svoje mnenje glede vloge, če ukrep odstopa od občinskega podrobnega prostorskega načrta ali začasnih ukrepov za zavarovanje urejanja prostora ali če se bo ukrep izvajal na območju, katerega ne pokriva občinski prostorski načrt, ni dopolnilni ukrep ter ni določen v začasnih ukrepih za zavarovanje urejanja prostora. V primeru, ko občinski odbor za gradnjo domneva, da ukrep potrebuje tudi dovoljenje katerega drugega organa, obvesti vlagatelja o tem. Odločba o odobritvi dovoljenja določa rok veljavnosti, pogoje ter ostale potrebne informacije. Občinski odbor za gradnjo mora takoj obvestiti vlagatelja o vsebini sklepa ter tudi ostale vpletene stranke, ki imajo možnost pritožbe. Gradbeno dovoljenje lahko določa, da se z

gradbenimi deli ne sme pričeti, dokler lastnik nepremičnine ne plača ustreznega prispevka (za gradnjo ceste, drugih javnih površin ipd.), sicer se v dovoljenju navede, da se ustrezno plačilo plača naknadno.

Če je vloga za izdajo gradbenega dovoljenja zavrnjena, stranka ni upravičena do nikakršnega nadomestila. Edini način za zagotovitev skoraj avtomatične pravice do gradbenega dovoljenja je prek občinskega podrobnega prostorskega načrta. Ko je občinski podrobni prostorski načrt sprejet, lahko lastnik ali investitor pridobi gradbeno dovoljenje, če je objekt v skladu z občinskim podrobnim prostorskim načrtom. Če je vloga zavrnjena v tem primeru, ima stranka pravico do odškodnine pod pogojem, da je vloga vložena skladno s predpisanim rokom v občinskem podrobnem prostorskem načrtu. Najkasneje v dveh letih od izdaje gradbenega dovoljenja se mora pričeti gradnja, sicer gradbeno dovoljenje ni več veljavno. Gradnja mora biti končana v petih letih od izdaje gradbenega dovoljenja.

*Odgovorna služba:* Občina

**Postopek 2:** Obvestilo o pričetku gradnje ter določitev odgovorne osebe za kakovost gradnje

Opis: Občinski odbor za gradnjo je treba obvestiti o gradnji najmanj 3 tedne pred pričetkom gradnje. Obvestilo, ki mora biti v pisni obliki in navaja vrsto ter lastnosti projekta, je veljavno 2 leti. Prav tako je treba posredovati podatke o odgovorni osebi za spremljanje kakovosti projekta, ki mora imeti posebno licenco in je lahko zaposlena v tem podjetju. Obvestili sta lahko izvedeni sočasno ter se zanj ne potrebuje več kakor 1 dan. Ostali postopki se izvajajo med izdajo obvestil ter pričetkom gradnje, skupno 3 tedne.

*Odgovorna služba:* Občinski odbor za gradnjo

**Postopek 3:** Zakoličba objekta

Opis: V postopku prenosa projekta v naravo nastopa občinski odbor za gradnjo. Če se objekt nahaja na območju, ki vpliva na sosednje parcele, je na postopek vabljen tudi lastnik sosednje parcele. Skupaj z zakoličbo se namreč lahko urejajo meje parcel, lastnik sosednje parcele pa ima pravico prisostvovati zakoličbi objekta.

*Odgovorna služba:* Občinski odbor za gradnjo

**Postopek 4:** Udeležba na posvetu glede gradnje ter določitev sheme nadzora

Opis: Gradbeno podjetje oziroma izvajalec se mora udeležiti posveta z občinskim odborom za gradnjo ter osebo odgovorno za kakovost gradnje. Stroški posveta so že vključeni v pristojbini za pridobitev gradbenega dovoljenja. Srečanje je namenjeno določitvi del, ukrepom glede inšpekcijskega nadzora ter drugim nadzornim ukrepom za zagotovitev ustrezne kakovosti ter zahtev objekta ipd. Vodi se zapisnik posvetovanja. Občinski odbor za gradnjo mora določiti shemo nadzora gradnje, plan nadzora dela, ki določa nadzor, vsebino in specifikacijo potrebnih certifikatov oziroma dokumentov, ki so zakonsko določeni. Nadzor se lahko izvaja preko dokumentiranega samonadzora, neodvisnih izvedencev ali občinskega odbora za gradnjo, če so posebni razlogi za to. Občinski odbor za gradnjo lahko izvaja inšpekcijske preglede projekta gradnje.

*Odgovorna služba:* Občinski odbor za gradnjo

**Postopek 5:** Pridobitev potrdila o skladnosti objekta s predpisanimi zahtevami

Opis: Ob zaključku gradnje izda občinski odbor za gradnjo potrdilo o skladnosti objekta s predpisanimi zahtevami (angl. final certificate). Gradbeno dovoljenje in tudi omenjeno potrdilo se ne nanašata na tehnične zahteve objekta. Zagotovitev ter potrditev izpolnitve tehničnih zahtev občinskemu odboru za gradnjo je odgovornost podjetja, ki mora to storiti v pisni obliki.

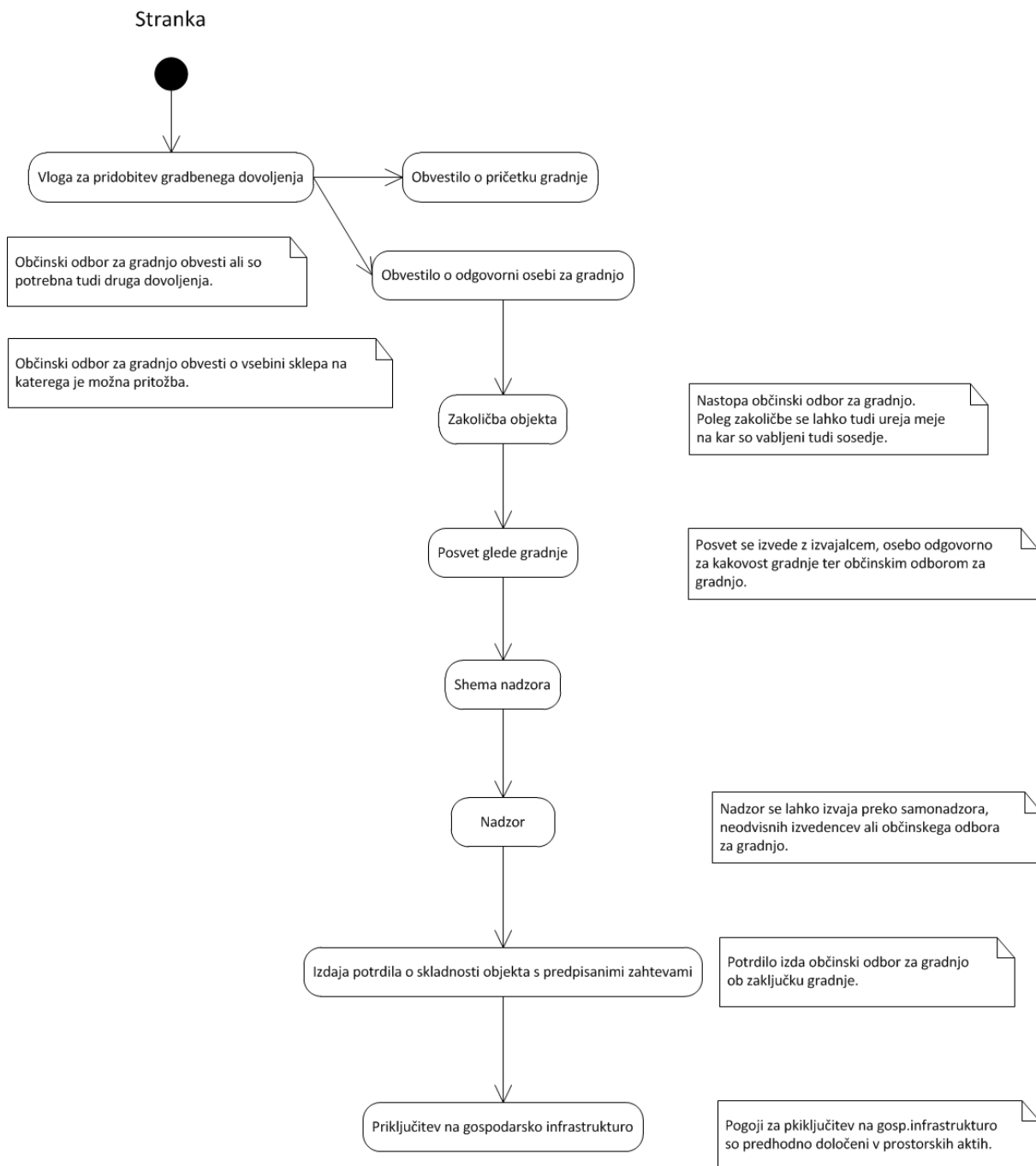
*Odgovorna služba:* Pristojne službe za gospodarsko infrastrukturo

**Postopek 6:** Priključitev na gospodarsko infrastrukturo

Opis: Pogoji za priključitev na gospodarsko infrastrukturo so že predhodno določeni v ustreznih aktih. Sam čas in strošek priključitve so odvisni od razdalje do priključka na obstoječe omrežje.

*Odgovorna služba:* Občinski odbor za gradnjo

Za lažjo predstavbo je potek postopka pridobitve gradbenega dovoljenja na Švedskem prikazan z UML diagramom, ki ga prikazuje slika 20.



Slika 20: UML diagram za postopek pridobitve gradbenega dovoljenja, Švedska



#### 4.8 Inšpekcijski pregledi ter nadzor nad izvajanjem kontrole urbanizacije

Po ZGO-1 (2002) ter ZGO-1B (2007) gradbeni inšpektor v okviru inšpekcijskega nadzorstva v **Sloveniji** nadzoruje zlasti, ali so izpolnjeni pogoji za začetek gradnje oziroma drugih del po veljavni zakonodaji; ali se gradnja oziroma sprememba namembnosti izvaja skladno z izdanim gradbenim dovoljenjem; ali se objekti gradijo ter ali so zgrajeni in vzdrževani tako, da zagotavljajo zanesljivost in izpolnjujejo bistvene zahteve; ali so izpolnjeni pogoji za začetek uporabe objektov; ali udeleženci pri graditvi objektov, ko opravljajo dejavnost prostorskega načrtovanja, projektiranja, revidiranja, gradnje in gradbenega nadzora, izpolnjujejo pogoje; ali se dela, za katera ni treba pridobiti dovoljenj po tem zakonu, izvajajo v skladu s prostorskimi akti in gradbenimi predpisi; ali se gradi objekt, za katerega je izdan sklep, s katerim se je dovolila obnova postopka in zadržanje izvršitve gradbenega dovoljenja.

Za kakršnekoli kršitve so v ZGO-1 (2002) določene denarne kazni. Pri splošnih inšpekcijskih ukrepih gradbeni inšpektor z odločbo odredi, da se nepravilnosti, ki jih ugotovi v zvezi z objektom ali gradnjo in vzdrževanjem, odpravijo v določenem roku; v nasprotnem primeru sledi ustavitev nadaljnje gradnje, prepoved uporabe objekta. Pri nelegalni gradnji gradbeni inšpektor odredi ustavitev gradnje ter odstranitev že zgrajenega objekta ali del objekta v določenem roku na stroške inšpekcijskega zavezanca, vzpostavitev prejšnjega stanja ali drugačno sanacijo zemljišča, če vzpostavitev v prejšnje stanje ni možna. Pri neskladni gradnji, ki se izvaja v nasprotju z gradbenim dovoljenjem, gradbeni inšpektor odredi ustavitev gradnje, dokler investitor ne pridobi spremenjenega gradbenega dovoljenja oziroma prepoved uporabe objekta oziroma njegovega dela, ki se uporablja v nasprotju s pogoji iz gradbenega dovoljenja, dokler investitor ne pridobi spremenjenega gradbenega dovoljenja in novega uporabnega dovoljenja.

Investitor gradnje v nasprotju z gradbenim dovoljenjem mora za spremembo gradbenega dovoljenja zaprositi v enem mesecu po izrečenem ukrepu. Če investitor tega ne stori ali če pristojni upravni organ za gradbene zadeve njegovo zahtevo za spremembo gradbenega dovoljenja pravnomočno zavrne ali zavrže, se tisti del objekta, ki je bil zgrajen v nasprotju z gradbenim dovoljenjem, na investitorjeve stroške odstrani ter vzpostavi stanje, določeno v gradbenem dovoljenju.

Lastnik objekta oziroma njegovega dela, ki se je uporabljal v nasprotju z gradbenim dovoljenjem in je zato gradbeni inšpektor prepovedal njegovo uporabo, mora za spremembo gradbenega dovoljenja zaprositi v enem mesecu po izrečenem ukrepu, z uporabo objekta oziroma njegovega dela pa lahko začne, ko zanj pridobi dokončno uporabno dovoljenje. Če lastnik tega ne stori ali če lastnik objekta oziroma dela objekta sicer pridobi spremenjeno gradbeno dovoljenje, ne pridobi pa novega uporabnega dovoljenja, ali če pristojni upravni organ za gradbene zadeve zahtevo za spremembo gradbenega dovoljenja pravnomočno zavrne ali zavrže, odredi gradbeni inšpektor, da se na lastnikove stroške vzpostavi stanje, določeno v gradbenem dovoljenju.

Pri nevarni gradnji gradbeni inšpektor ustavi gradnjo oziroma prepove uporabo takšnega objekta ter odredi, da se na objektu oziroma delu objekta v določenem roku izvedejo nujna vzdrževalna dela oziroma se objekt ustrezno obnovi ali odstrani.

V zvezi z nedovoljenimi gradnjami, objekti ali deli objektov so prepovedana vsa dejanja za legalne gradnje, legalne objekte in legalne kope, predvsem izvedba komunalnih priključkov na objekte gospodarske javne infrastrukture, vpisi in spremembe vpisov v zemljiški knjigi, njegova uporaba ali opravljanje gospodarskih ali drugih dejavnosti v njem, promet z njimi ali z zemljiščem, na katerem je, in drugi pravni posli, kot je sklenitev kreditnih, zavarovalnih, najemnih, zakupnih in drugih pravnih poslov (ZGO-1, 2002; ZGO-1B 2007).

**Na Švedskem** je sistem inšpekcijskega nadzora precej podoben. Če je ukrep, ki zahteva gradbeno dovoljenje, izveden brez gradbenega dovoljenja, občinski odbor za gradnjo zagotovi odstranitev oziroma kateri drugi ukrep, razen če je dovoljenje izdano naknadno. Vsakomur, ki to zahteva, mora občinski odbor za gradnjo pisno sporočiti, ali so bili na stavbi ali drugih objektih, ki so predmet povpraševanja oziroma prijave, ukrepi izvedeni v skladu s pravili in ali ukrep potemtakem ni kazniv (PBA 1987).

Občinski odbor za gradnjo lahko prepove gradnjo, če ni v skladu z zakonom oziroma veljavnimi akti. Prav tako lahko prepove nadaljnjo gradnjo, če ugotovi, da izvajalec ni

izpolnil vseh zahtev prostorskih aktov, če je ogrožena stabilnost stavbe ali človeško življenje oziroma zdravje. Za gradnjo brez gradbenega dovoljenja, kjer je to dovoljenje zahtevano, se zaračuna kazen v obliki različnih dajatev občini in državi.

Občinski odbor za gradnjo lahko prepove uporabo zgradbe, če je ta resno poškodovana ali ogroža varnost oseb, ki so v njej ali v njeni okolici. Odločitev za prepoved uporabe je veljavna takoj ter velja, dokler občinski odbor za gradnjo ne odloči drugače. Prav tako lahko na območju, ki je pokrito z občinskim podrobnim prostorskim načrtom odloči za odstranitev zgradbe, objekta manjše vrednosti, če ta ogroža prometno varnost.

Če se gradi brez gradbenega dovoljenja, vendar obstaja utemeljen razlog za domnevo, da bo dovoljenje izdano, občinski odbor za gradnjo dovoli lastniku, da zaprosi za dovoljenje v določenem roku. Tudi če lastnik ne vloži zahteve v določenem roku, lahko občinski odbor za gradnjo vseeno preuči primer za odobritev dovoljenja. V tem primeru lahko na lastnikove stroške pripravi potrebne načrte in specifikacije ter sprejme ukrepe, potrebne za obravnavo zadeve. Razne odredbe, ki jih izda občinski odbor za gradnjo določenemu lastniku nepremičnine, se v primeru menjave lastništva prenese na novega lastnika nepremičnine. Organ, ki se odloči za izdajo odredbe, nemudoma posreduje svojo odločitev organu za registracijo, da se to vpiše v register nepremičnin (PBA 1987).

Glede nelegalnih posegov v prostor se niti v Sloveniji niti na Švedskem po nam dostopnih podatkih ne vodi nobena evidenca. Pridobili smo na primer podatke za Mestno občino Koper (MOK), ki je leta 1994 zabeležila 391 nedovoljenih posegov v prostor, od česar je bilo nedopustnih posegov 2, dopustnih posegov s pogoji sanacije 119, dopustnih posegov brez pogojev sanacije pa 251. Upoštevani so vsi posegi v prostor, ki niso bili dovoljeni po takratni zakonodaji (MOK, 2010b). V Sloveniji je največ prijav na Obali (v Piranu je letno od 100 do 200 prijav) ter v okolici Ljubljane. V občini Nacka na Švedskem, kot primer za Švedsko, vsako leto zabeležijo okrog 90 nepravilnosti pri gradnji, v letu 2009 je bilo takih primerov 94 (Edenfelt, 2010).

## 5 RAZPRAVA

V nalogi smo obravnavali primere nadzornih mehanizmov nad prostorskim razvojem, kjer smo se osredotočili na prostorske akte in postopek parcelacije, delno pa smo v nalogo vključili tudi postopek pridobitve gradbenega dovoljenja ter inšpekcijski nadzor. Z analizo zakonskih aktov in sistema prostorskega planiranja ter nadzora urbanizacije na splošno smo poskušali odgovoriti na trditve, ki smo jih zastavili na začetku. Vsebinsko smo analitični del razdelili na:

- Pristojnosti pri planiranju;
- Prostorski akti;
- Parcelacija;
- Postopek pridobitve gradbenega dovoljenja ter inšpekcijski nadzor.

### **Pristojnosti pri planiranju**

V *Sloveniji* je država pristojna za določanje izhodišč in usmeritev za načrtovanje prostorskih ureditev na vseh ravneh. Prostorske ureditve državnega pomena so predvsem s področja gospodarske javne infrastrukture in grajenega javnega dobra državnega pomena, varstva okolja, obrambe ter varstva pred naravnimi nesrečami. Občina je pristojna za določanje prostorskih ureditev in pogojev za posege v prostor na lokalni ravni. Prostorske ureditve lokalnega pomena so namenjene bivanju, opravljanju občinskih gospodarskih javnih služb, lokalnih in državnih negospodarskih javnih služb, občinskega grajenega javnega dobra itn.

Na *Švedskem* ima država pomembno nalogo nadzora rabe zemljišč, predvsem preko okrožij. Občina ima tudi na Švedskem monopol na področju planiranja. Ima osrednjo vlogo pri spremembi planske rabe zemljišč ter na drugih področjih prostorskih ureditev, ki vplivajo na stanovanjsko oskrbo, energetsko načrtovanje, rabo naravnih virov, varstvo okolja ter zdravja. Zadolžena je za zadovoljevanje potreb po določeni infrastrukturi ter javnih površinah. Velik pomen v sistemu prostorskega razvoja ima občina preko aktivne zemljiške politike, pa tudi banke zemljišč, ki predstavlja dodaten nadzor ter vpliv na razvoj v različnih pogledih.

Eden od razlogov, da občina tako aktivno usmerja prostorski razvoj, je preprečevanje špekulativnih cen zemljišč za gradnjo. Drugi razlog je omejiti stihijsko širjenje mest ter namesto tega graditi nova urbana območja sistematično z dobro povezavo na obstoječo infrastrukturo ter na ta način znižati stroške urbanizacije. Občina ima tako možnost izvajanja svoje lastne zemljiške politike in predvsem politike rabe zemljišč. Občinski monopol pri planiranju pa ima tudi določene slabosti. Prihaja lahko do bolj nepopolnega trga zemljišč, monopol pri načrtovanju ne more zagotoviti najboljšega razvoja, saj lahko omeji zasebne iniciative ter onemogoči ali upočasni razvoj, ki bi bil koristen za družbo (glej tudi Virtanen in van't Verlaat, 1999; Larsson, 2006).

Banke zemljišč so pomembno orodje pri dolgoročnem načrtovanju in razvoju občin. Zagotavljajo zalogo primernih zemljišč za nadaljnji razvoj, koristno in učinkovito koordiniranje ter planiranje investicijskih in razvojnih strategij za zasebne ter javne agencije na zemljiškem trgu oziroma trgu nepremičnin. Banke zemljišč imajo tudi svoje slabe strani, saj se lahko investitorji osredotočajo na območja zemljiških bank, številna manj atraktivna območja pa ostajajo nerazvita. Tak selektivni razvoj žal pogosto privede do zapuščenih območij in velikih izgub infrastrukturnih sredstev ter do nezdravega monopola in negospodarnega razvoja (Virtanen in van't Verlaat, 1999).

Pristojnosti države ter občin na področju prostorskega planiranja v Sloveniji in na Švedskem so podobne. Švedska ima sicer dobro razvito regionalno raven (okrožja), ki svetuje, usmerja ter nadzira občine, usklajuje dejavnosti države, različnih sektorjev in spodbuja razvoj celotnega okrožja. Slovenija regionalne ravni pri prostorskem planiranju (še) nima razvite.

### **Prostorski akti**

Prostorska akta na lokalni ravni sta v Sloveniji občinski prostorski načrt ter občinski podrobni prostorski načrt, medtem ko je na Švedskem dodan še akt posebnih ukrepov za zavarovanje urejanja prostora.

*Z občinskim prostorskim načrtom*, ki je edini obvezni prostorski načrt občine **v Sloveniji** in pokriva območje celotne občine, se določijo cilji in izhodišča prostorskega razvoja občine,

načrtujejo prostorske ureditve lokalnega pomena ter določijo prostorski izvedbeni pogoji, območja namenske rabe ter območja, za katera se pripravi občinski podrobni prostorski načrt. Načrt je podlaga za pripravo projekta za pridobitev gradbenega dovoljenja po predpisih o graditvi objektov. Z *občinskim podrobnim prostorskim načrtom* se podrobneje načrtuje prostorske ureditve na območjih sanacije razpršene gradnje, območjih za razvoj in širitev naselij ali območjih, za katera se izkaže potreba po tem ob sprejetju občinskega prostorskega načrta. Občinski podrobni prostorski načrt je prav tako podlaga za pripravo projekta za pridobitev gradbenega dovoljenja, kjer se lahko določi tudi velikost odstopanj od funkcionalnih, oblikovalskih in tehničnih rešitev, ki so dopustna, ter se ne poslabšajo bivalne in delovne razmere, ne spreminja načrtovani videz območja ter ni v nasprotju z javno koristjo.

**Na Švedskem** imamo na lokalni ravni tri načrte, in sicer *občinski prostorski plan*, *občinski podrobni prostorski načrt* ter *posebne ukrepe za zavarovanje urejanja prostora*. Občinski prostorski plan pokriva območje celotne občine ter ima značaj vodnika, ki obravnava dolgoročna strateška vprašanja glede rabe prostora ter gradnje in ščiti nacionalne interese. Plan izraža dolgoročne cilje, strategijo prostorskega razvoja. Občinski prostorski plan služi kot program za občinski podrobni prostorski načrt. Občinski podrobni prostorski načrt vzpostavlja ravnotežje med zasebnimi in javnim interesom, kakor tudi posebni ukrepi za zavarovanje urejanja prostora. Običajno je majhen po obsegu, nanaša se na omejeno območje in je namenjen detajlnemu določanju kratkoročnih ciljev. Ker občinski prostorski plan nima pravno zavezujočega učinka na občinski podrobni prostorski načrt, je ta lahko v konfliktu z njim. Občinski podrobni prostorski načrt se ne more uporabljati skupaj s posebnimi ukrepi za zavarovanje urejanja prostora. Ko je občinski podrobni prostorski načrt sprejet, se posebne ukrepe za zavarovanje urejanja prostora samodejno razveljavi. Namen posebnih ukrepov za zavarovanje urejanja prostora je s pravno zavezujočim učinkom doseči namene občinskega prostorskega plana, prav tako lahko ščitijo nacionalne interese. Izdela se le za manjša območja, ki niso pokrita z občinskim podrobnim prostorskim načrtom, a se zaradi posebnih interesov pokaže potreba po bolj detajlnem nadzoru prostorskega razvoja. Posebni ukrepi za zavarovanje urejanja prostora ne dodelijo pravice za gradnjo, pravice do obveznega nakupa nepremičnin ter niti pravice do obveznega nakupa nepremičnin za občino, kot to velja za občinski podrobni prostorski načrt, oba pa lahko povečata ali zmanjšata zahteve za izdajo

dovoljenj. Načrt parcelacije s pravnimi vsebinami je mogoče sprejeti le za območja, ki so pokrita z občinskim podrobnim prostorskim načrtom.

## **Parcelacija**

Postopek parcelacije v Sloveniji in na Švedskem je zelo podoben.

Pri parcelaciji zemljiških parcel je treba izpostaviti pogoje parcelacij, ki jih poznamo v Sloveniji in na Švedskem in o katerih se lahko pred pričetkom postopka pozanima lastnik zemljišča oziroma drugi upravičenec, pogoje pa mora obvezno preveriti geodet. Ti pogoji predstavljajo pomemben instrument nadzora razvoja zemljišč. Zanimivost na Švedskem v primerjavi s Slovenijo, ki pa je že poznala taka določila, je, da mora biti pri vlogi podan namen parcelacije, kjer mora biti navedena tudi prihodnja raba zemljišča. Na Švedskem mora imeti vsaka zemljiška parcela tudi zagotovljen dostop na cesto, sicer parcelacija ni možna.

Tako slovenski kot švedski geodet preuči primer parcelacije ter izmeri novo parcelo, po potrebi pa se predhodno izvede tudi postopek urejanja meje (dela meje). Pomembna razlika je v pristojnosti odgovornega geodeta – v Sloveniji pri geodetski storitvi geodet ne more urejati bremen in pravic na nepremičnini, kar pomeni, da ne more prenesti ali vzpostaviti novih pravic (bremen), preklicati starih, medtem ko lahko na Švedskem geodet ustvari, spremeni ali odstrani pravice in bremena na nepremičninah, kot je na primer služnost. Prav tako lahko geodet na Švedskem preuči druge pravice ter bremena, kot je zagotavljanje deleža nove posesti v skupni infrastrukturi ter skupni lastnini. V nekaterih primerih lahko geodet na Švedskem uporabi prisilne metode za doseganje želenih in potrebnih ukrepov, kot je ustanovitev služnosti na sosedovi posesti, kjer mora obenem določiti odškodnino, še zlasti če se stranke ne morejo odločiti o tem med seboj. Poleg tega lahko geodet na Švedskem odpravi hipoteko na novi parceli, če je izvorna posest obremenjena s hipoteko, da ta ne bo obremenjena z obstoječo hipoteko; pri tem je seveda treba zagotoviti, da se pravice hipotekarnih upnikov ali drugih imetnikov pravic ne izgubijo.

V Sloveniji geodet kot zaključek geodetske storitve parcelacije le pripravi elaborat, ki je uradno poslan lastniku, največkrat v praksi pa po pooblastilu neposredno na geodetsko

upravo, skupaj z vlogo za evidentiranje parcelacije v zemljiškem katastru. Nasprotno se na Švedskem geodetske storitve pretežno opravljajo znotraj javnih inštitucij (državna, občinska služba), kjer se postopek konča z evidentiranjem sprememb v registru nepremičnin.

V obeh državah je rezultat nova parcela, nova enota nepremičnine. V primeru delitve zemljiške parcele na dva dela se v Sloveniji ukine parcelna številka in nastaneta dve novi parceli z novima parcelnima številčkama; obe parceli imata enaka bremena kot stara parcela (geodet ne more prerazporediti, spreminjati bremen). Na Švedskem ena od parcel ohrani izvorno označbo, pravice ter dolžnosti parcele, ki se deli, so prvotno vezane na to izvorno parcelo, razen če geodet ne odloči drugače. Poleg tega lahko geodet ustvari nove pravice ter bremena, dolžnosti na parcelah in pri parcelaciji vpiše te pravice tudi v register nepremičnin.

V Sloveniji se postopek glede urejanja pravic ne sklene po postopku parcelacije. Pravice in bremena se morajo v ločenih postopkih urejati na zemljiški knjigi, neposredno se v zemljiško knjigo iz baze zemljiškega katastra prenesejo le spremembe o nepremičninah (ukinitve parcel, nove parcele). Tudi na Švedskem se določena vprašanja rešujejo po parcelaciji, zlasti v zvezi s hipotekami, če jih geodet ni mogel urediti med postopkom parcelacije, ker bi hipotekarni upnik tvegala izgubo te pravice.

Kot vidimo, ima švedski geodet večje pristojnosti kakor slovenski na pravnem področju urejanja nepremičnin. Naloga švedskega geodeta je učinkovito in pravilno ustvariti enote za nepremičninski trg, za razvoj zemljišč in splošno prostorski razvoj. Poleg tega so pravice, kot je služnost, veliko lažje določljive, saj so praviloma vrisane v katastrskem načrtu. V Sloveniji so za večino teh nalog odgovorni notarji, kjer pa se pojavi vprašanje o znanju glede racionalne in pravilne rabe zemljišč pa tudi o načinu evidentiranja pravic in bremen na zemljiščih; vloga geodeta v Sloveniji je ureditev, izmera meje, čeprav lahko na terenu že jasno prepozna, katere pravice bi bile potrebne za ustrezno uporabo zemljišča (Ferlan, Šumrada, Mattsson, 2007).

Za izpolnitev različnih nalog parcelacije, kot jo poznajo na Švedskem, mora biti strokovno osebje dobro usposobljeno, saj ne gre le za tehnične rešitve glede izmere in evidentiranja zemljišč, temveč tudi za rešitev različnih interesov in pravnih vprašanj. Večina razvitih držav je imela na voljo dobro usposobljene geodetske službe ter usposobljene strokovnjake vrsto let,



ki so delali na različnih upravnih ravneh ter so dobro poznali zakonodajo (Virtanen, van't Verlaat, 1999). Kot je že ugotavljala Madotto (2010), bi bilo treba v Sloveniji izboljšati stanje geodetskih storitev na področju parcelacije. Potreben je strokovni ter preišljen pristop k poseganju v prostor in ne le upravno-tehnična izvedba parcelacije na željo stranke (Madotto, 2010). Lep primer je Švedska, kjer ima geodet (sicer praviloma v javni službi) veliko odgovornost pri odločanju v postopku parcelacije, saj vodi skoraj celoten postopek parcelacije ter je odgovoren za sprejem uradnih odločitev v imenu družbe in ima tako pomembno vlogo pri zagotavljanju trajnostnega razvoja in kakovostnega okolja za sedanje in prihodnje generacije. Taka odgovornost med drugim znižuje transakcijske stroške zaradi odsotnosti iterativnega prenosa informacij med različnimi organi in s tem nižja stroške javne uprave (Vaskovich, 2007).

### **Postopek pridobitve gradbenega dovoljenja in inšpekcijski nadzor**

Postopka za pridobitev gradbenega dovoljenja se v Sloveniji in na Švedskem precej razlikujeta. Predvsem se ta razlika opaža pri številu potrebnih korakov v postopku ter pri trajanju samega postopka. Za študijski primer, ki smo ga povzeli po podatkih Svetovne banke, je bil v Sloveniji postopek razdeljen na 11 (oziroma 15, če lokalno gospodarsko infrastrukturo obravnavamo ločeno po področjih) korakov, medtem ko je na Švedskem takih korakov 5 (oziroma 8), kar se zelo pozna tudi pri trajanju samega postopka, saj traja postopek v Sloveniji 208 dni, medtem ko na Švedskem 116 dni.

Danes je v vseh državah EU prisotna potreba po poenostavitvi postopkov, povezanih z evidentiranjem in upravljanjem nepremičnin. Enostavnejši ter krajši časovni postopki znižujejo s tem povezane stroške ter povečajo samo varnost izvedbe postopkov. Veliko je kritik na predolge postopke ter z njimi pogosto povezanimi dragimi ter zelo podrobnimi dokumenti. Kot primer lahko navedemo postopek registracije nepremičnin (nakup), kjer traja prenos nepremičnine od prodajalca do kupca na Švedskem v povprečju 2 dni, medtem ko traja v Sloveniji po podatkih Svetovne banke za leto 2006 kar okrog 390 dni (Vaskovich, 2007).

V diplomski nalogi smo na osnovi analize veljavne zakonodaje, znanstvenih in strokovnih objav, na osnovi številnih intervjujev s profesorji Hansom Mattssonom, Thomasom Kalbrom, Petrom Ekbäckom, Eidarjem Lindgrenom s švedskega Kraljevega inštituta za tehnologijo (KTH) iz Stockholma za področje sistema prostorskega planiranja ter nadzora urbanizacije na Švedskem ter s Sophie Edenfelt z občine Nacka, Švedska glede nadzora urbanizacije in inšpekcijskih služb na Švedskem, na osnovi informacij raznih inštitucij, kot so Urad za regionalno planiranje ter urbani prevoz v Stockholmu, Mestna občina Koper za področje prostorskih aktov ter nelegalnih posegov v prostor, Upravna enota Koper za področje postopkov izdaje gradbenih dovoljenj ter Inšpektorat za okolje in prostor (Območna izpostava Koper) za področje inšpekcijskih pregledov, ugotavljali pravilnost na začetku zastavljenih hipotez:

- [1] Slovenske občine, ki imajo velika pooblastila pri nadzoru urbanizacije in prostorskem planiranju, so v primerjavi z občinami na Švedskem manjše in bolj heterogene, hkrati pa imajo večja pooblastila pri pripravi lokalnih prostorskih aktov.
- [2] Srednja raven prostorskega planiranja (regionalna raven) ima na Švedskem pomembno vlogo pri nadzoru širitve zazidave.
- [3] Postopek parcelacije stavbnih zemljišč, kot pomemben postopek nadzora in usmerjanja prostorskega razvoja, je na Švedskem učinkovitejši kot v Sloveniji.
- [4] Postopek pridobivanja gradbenega dovoljenja, ki je prav tako pomemben postopek nadzora in usmerjanja prostorskega razvoja, je na Švedskem učinkovitejši kot v Sloveniji v smislu zahtevnosti ter trajanja postopka.

Ugotovili smo, da je prva hipoteza, ki pravi, da so slovenske občine, ki imajo velika pooblastila pri nadzoru urbanizacije in prostorskem planiranju, v primerjavi z občinami na Švedskem manjše in bolj heterogene, hkrati pa imajo večja pooblastila pri pripravi prostorskega akta, delno pravilna.

Glede na površino ozemlja držav je v Sloveniji res veliko več občin kot na Švedskem. Povprečna velikost slovenskih občin je 96,54 km<sup>2</sup>, švedskih pa kar 1574,46 km<sup>2</sup>. Glede heterogenosti pa so tako slovenske kakor švedske občine zelo heterogene, tako z vidika velikosti občin kot tudi poseljenosti. V Sloveniji znašajo površine občin od 7 km<sup>2</sup> do 500 km<sup>2</sup>, prav tako so tudi na Švedskem opazne zelo velike razlike med površinami, saj

znaša najmanjša občina okrog 9 km<sup>2</sup>, največja pa okrog 20.700 km<sup>2</sup>. Gostota poseljenosti se spreminja v Sloveniji od najredkeje poseljene občine, ki znaša 5 preb./ km<sup>2</sup>, do najgosteje poseljene občine z gostoto poseljenosti 1004 preb./ km<sup>2</sup>. Tudi na Švedskem so opazne zelo velike razlike med najredkeje poseljeno občino z gostoto poseljenosti 0,25 preb./ km<sup>2</sup> ter najgosteje poseljeno z gostoto poseljenosti 20.714,66 preb./ km<sup>2</sup>.

Glede pooblastil pri pripravi prostorskega akta imajo občine v obeh državah velika pooblastila. Na Švedskem ima občina monopol na področju prostorskega planiranja, kar bi lahko rekli tudi za Slovenijo, vendar pa imajo na Švedskem pomembno vlogo nadzora nad prostorskim razvojem okrožja, Slovenija pa te pomembne regionalne ravni nima razvite. Na Švedskem so okrožja zadolžena za nadzor ter usmerjanje dela občin, v Sloveniji pa država. Ta del trditve se navezuje na drugo hipotezo. V Sloveniji nosilci urejanja prostora (na državni ravni) podajo smernice ter preverjajo, ali so prostorski akti skladni z njimi, na Švedskem pa okrožja sodelujejo na posvetu pri pripravi prostorskega akta ter podajo svoja mnenja ter preverijo, ali so akti skladni z nacionalnimi interesi ter interesi drugih občin (medobčinsko usklajevanje).

Druga hipoteza, ki pravi, da ima na Švedskem srednja raven prostorskega planiranja (regionalna raven) pomembno vlogo pri nadzoru širitve zazidave, se je izkazala za pravilno. Okrožja so zadolžena za nadzor rabe zemljišč ter za svetovanje, vodenje ter nadzor nad delom občin, pa tudi usklajevanje dejavnosti oziroma interesov države z interesi občin, lokalnih skupnosti. Njihovo delo v Sloveniji prevzemajo državne institucije, ki težko nadzirajo vse občine; nadzor je tako pogosto nepregleden, srečujemo se z zamudami pri odločanju, neaktivnim sodelovanjem sektorjev.

Na osnovi predstavljenega v diplomski nalogi potrjujemo tudi tretjo hipotezo, ki pravi, da je postopek parcelacije stavbnih zemljišč, kot pomemben postopek nadzora in usmerjanja prostorskega razvoja, na Švedskem učinkovitejši kot v Sloveniji. Švedski postopek je bolj celovit, saj vključuje urejanje pravnega vidika nepremičnin (zemljiških parcel). Švedski geodet, ki je praviloma iz državne ali občinske geodetske uprave, ima pri postopku večje pristojnosti ter večjo odgovornost, saj je odgovoren za vse postopke parcelacije – od uradnega začetka sprejema naročila do končnega evidentiranja v zemljiških evidencah. V Sloveniji se

strogo loči katastrska ureditev zemljišč od pravne ureditve. Slovenski postopek parcelacije je v primerjavi s postopkom na Švedskem zagotovo daljši, če obravnavamo parcelacijo na isti način kot na Švedskem, torej od geodetske storitve podjetja, evidentiranja v zemljiškem katastru do urejanja pravic na zemljiški knjigi.

Tudi zadnja trditev, ki pravi, da je postopek pridobivanja gradbenega dovoljenja, ki je prav tako pomemben postopek nadzora in usmerjanja prostorskega razvoja, na Švedskem učinkovitejši v smislu zahtevnosti ter trajanja postopka, je potrjena. Postopek pridobivanja gradbenega dovoljenja na Švedskem zajema manj korakov, kar olajša ter skrajša sam postopek. Očitna razlika pri primerjavi postopkov je ta, da na Švedskem ni potrebno predhodno pridobivanje projektnih pogojev za priključitev na gospodarsko infrastrukturo ter nato pridobivanje dovoljenj (soglasij) za priključitev. Ostali koraki so si zelo podobni, tudi glede časa trajanja posameznega koraka. Na splošno velja izpostaviti problem pogostega spreminjanja zakonodaje v Sloveniji, ki povzroča nekaj zmede na tem področju.



## 6 ZAKLJUČEK

Razvoj pomeni blaginjo družbe, vendar pa to pomeni tudi dodatno obremenitev za okolje. Tu gre predvsem za novogradnje in s tem povezano zahtevo po novih zemljiščih, ki so največkrat kmetijske, gozdne ali druge odprte zelene površine v naseljih. Slabo načrtovana ali nenačrtovana širitev naselij pomeni izgubo specifičnih lepote krajine ter identitete naselij.

Namen naloge je bila primerjava zakonskega oziroma institucionalnega okvirja nadzora urbanizacije predvsem s prostorskega vidika v Sloveniji in na Švedskem. Nadzor nad prostorsko širitvijo urbanih območij poteka preko prostorskih aktov, raznih predpisov in dovoljenj, raznih ekonomskih podpor (npr. subvencije), razvoja lokalne infrastrukture, urejanja parcelne strukture zemljišč, inšpekcijskih pregledov itn. Za namen izvedbe primerjalne analize smo najprej predstavili značilnosti sistema prostorskega planiranja v Sloveniji in na Švedskem ter prikazali sistem usmerjanja prostorskega razvoja preko prostorskih aktov s poudarkom na lokalni ravni. Za primerjavo postopka nadzora urbanizacije smo podrobneje opisali zakonska določila postopka parcelacije. Na kratko smo nadalje na praktičnem primeru povzeli tudi postopek pridobitve gradbenega dovoljenja v obeh državah, ki je prav tako pomemben postopek nadzora in usmerjanja prostorskega razvoja.

Na osnovi tega smo preverili predhodno postavljene trditve. Ugotovili smo, da so tako v Sloveniji kakor na Švedskem občine zelo heterogene ter imajo velike pristojnosti pri prostorskem načrtovanju in izvedbi prostorskih aktov. Nadzor nad upoštevanjem nacionalnega interesa pri izvedbi prostorskih aktov je v Sloveniji izveden preko države, na Švedskem pa preko okrožij (regionalna raven), kar se zdi bolj učinkovito in pregledno. Prav regionalna raven je tista, ki ima na Švedskem pomembno vlogo pri nadzoru širitve zazidave, usklajuje interese države na eni in občine na drugi strani, pomembno pa je izpostaviti tudi usklajevanje interesov med občinami.

Kot primera postopka nadzora in usmerjanja prostorskega razvoja (zazidave) smo analizirali postopek parcelacije ter na praktičnem primeru postopek pridobitve gradbenega dovoljenja. Pri postopku parcelacije smo ugotovili, da je na Švedskem postopek učinkovitejši in

celovitejši, saj obsega katastrsko ureditev zemljišča ter pravno ureditev. Geodet na Švedskem ima veliko večjo odgovornost kot v Sloveniji. Pri postopku pridobitve gradbenega dovoljenja je postopek na Švedskem učinkovitejši v smislu zahtevnosti in trajanja postopka.

V zadnjih letih je skupni trend omejiti gradnjo novih predmestij in bolje uporabiti obstoječa urbana območja z revitalizacijo zapuščenih ter praznih površin na starih industrijskih območjih ter ohranjati (na Švedskem tudi širiti) kmetijske in rekreacijske površine okrog mest. Na Švedskem je na podeželju dokaj sprejemljivo postaviti novo stavbo (objekt) ali manjšo skupino objektov pod pogojem, da imajo dobro prometno povezavo in ne vplivajo moteče na okolico. Takšne pojave na Švedskem razumejo tudi kot dobrodošle, kot nekakšno okrepitev na podeželju.

Na osnovi razgovorov s predstavniki različnih institucij smo ugotovili, da na Švedskem nimajo težav s širjenjem naselij izven obstoječe meje pozidave, saj gradnjo v zadnjih letih usmerjajo izrecno znotraj pozidanih območij ter spodbujajo revitalizacijo oziroma prenovo zapuščenih, starih površin. Težko razumejo problem širitve planske rabe na kmetijska zemljišča, saj se po njihovem na kmetijskih zemljiščih praviloma ne zida. Razvoj lokalne infrastrukture (predvsem prometne) ter občinsko lastništvo (banke zemljišč) so na Švedskem močno sredstvo za prostorsko in časovno usmerjanje prostorskega razvoja.

V Sloveniji se srečujemo s težavo nesistematičnega spremljanja urbanih širitev v prostoru, kar je lahko posledica razhajanja med centralizirano državno upravo in številnimi, razdrobljenimi in vedno manjšimi občinami ter nesistematičnega spremljanja dejanske in planske rabe zemljišč. Posledice tega so ponekod tudi samovolja pri posegih v prostor, razpršena gradnja z neenakovredno opremljenostjo, širjenje suburbanizacije, posestna razdrobljenost, pomanjkanje izvajanja zakonodaje itd. Dodatno zmedo na tem področju pa povzroča pogosto spreminjanje zakonodaje.

## **VIRI**

Banka Slovenije, 2010. Devizni tečaj Banke Slovenije na dan 15. 5. 2010 (Švedska krona, Euro). Ljubljana, Banka Slovenije.

[http://www.insa.si/sl/menjalnica/tecajna\\_lista\\_banke\\_slovenije/](http://www.insa.si/sl/menjalnica/tecajna_lista_banke_slovenije/) (15. 5. 2010).

Drobne, S., Grilj, T., Lisec, A. 2009. Dejavnost trga nepremičnin v Sloveniji v obdobju 2000-2006. Geodetski vestnik 53, 3: 543-560.

Doing Business 2008, 2010. Dealing with Construction Permits. Svetovna Banka.

<http://www.doingbusiness.org/data/exploretopics/dealing-with-licenses> (20. 11. 2010).

Edenfelt, S. 2010. Intervju z ga. S. Edenfelt, ustni vir, elektronske reference. Nacka, Občina Nacka, Švedska (maj 2010).

Eurostat, 2010. Spletna stran Statističnega urada Evropske Komisije. Eurostat.

[http://epp.eurostat.ec.europa.eu/portal/page/portal/statistics/search\\_database](http://epp.eurostat.ec.europa.eu/portal/page/portal/statistics/search_database) (10. 11. 2010).

Ekbäck, P., 2009. Elektronska referenca z dne 17. 2. 2010. Stockholm, Kraljevi inštitut za tehnologijo KTH.

Ferlan, M., Šumrada, R., Mattsson, H. 2007. Modelling property transactions. V: Zevenbergen, J., Frank, A., Stubjaer, E. (ur.). Real property transactions – Procedures, transaction costs and models. Amsterdam, IOS Press BV: str. 27-79.

Fraenki, C. 1993. Swedish Urban Planning. Norrköping, Härnö-Förlaget, Härnösand: loč. pag.

Hallsberg Stad, 2010. Posebni ukrepi za zavarovanje urejanja prostora – jezero Sottern. Hallsberg, Hallsberg Stad.

[http://www.hallsberg.se/download/18.d775d5512a7ea383f88000103/Svennevad\\_Upph%C3%A4vandehandling\\_karta.pdf](http://www.hallsberg.se/download/18.d775d5512a7ea383f88000103/Svennevad_Upph%C3%A4vandehandling_karta.pdf) (5. 12. 2010).



Kalbro, T., 2008. Intervju, ustni vir in elektronske reference. Stockholm, Kraljevi inštitut za tehnologijo KTH.

Kalbro, T., Mattsson, H. 1995. Urban land and property markets in Sweden. Stockholm, Royal Institute of Technology, UCL Press: 193 str.

Kumer, A., Ivanič, L., Lenarčič, F., Prelog, M., Zakrajšek, F. 2008. Zbirka predpisov o prostorskem načrtovanju in opremljanju stavbnih zemljišč z uvodnimi pojasnili. Ljubljana, Založba Nebra: 289 str.

Larsson, G. 2006. Spatial planning systems in Western Europe, An Overview. Stockholm, Royal Institute of Technology, IOS Press under imprint Delft University Press: 277 str.

Lindgren, E., 2010. Intervju, ustni vir. Stockholm, Kraljevi inštitut za tehnologijo KTH.

Lisec, A. 2007. Vpliv izbranih dejavnikov na tržno vrednost zemljišč v postopku množičnega vrednotenja kmetijskih zemljišč. Doktorska disertacija. Ljubljana, Univerza v Ljubljani: 189 str.

Lisec, A., Drobne, S., Bogataj, M. 2008. Vpliv nacionalnih razvojnih osi na transakcijsko vrednost kmetijskih in gozdnih zemljišč v Sloveniji. Geodetski vestnik 52, 1: 39-53.

Lisec, A., Drobne, S., Čeh, M., Ferlan, M., Šumrada, R. 2010. Kmetijska zemljišča z vidika spremenljivih institucionalnih okvirjev v Sloveniji v preteklih desetletjih. V: Zavodnik Lamovšek, A., Fikfak, A., Barbič, A. (ur.). Podeželje na preizkušnji: jubilejna monografija ob upokojitvi izrednega profesorja dr. Antona Prosenca. Ljubljana, Univerza v Ljubljani, Fakulteta za gradbeništvo in geodezijo, Geodetski inštitut Slovenije: str. 209-217.

Madotto, M. 2010. Vloga in pomen načrta parcelacije pri razvoju podeželskih naselij. Diplomaska naloga. Ljubljana, Univerza v Ljubljani, Fakulteta za gradbeništvo in geodezijo, Oddelek za geodezijo, Prostorska informatika: 92 str.

Malmö Stad, 2010. Občinski podrobni prostorski načrt Malmö. Malmö, Malmö Stad.  
<http://www.malmo.se/download/18.1411ab4512c55ac1a6380004775/5076+Plankarta.pdf>  
(5. 12. 2010).

Mattsson, H., 2008. Intervju, ustni vir in elektronske reference. Stockholm, Kraljevi inštitut za tehnologijo KTH.

MOK, 2010a. Občinski podrobni prostorski načrt Mestne občine Koper – Olmo. Koper, Mestna občina Koper.

MOK, 2010b. Intervju na Mestni občini Koper, ustni vir. Koper, Mestna občina Koper (december, 2010).

MOP, 2010. Seznam državnih nosilcev urejanja prostora po področjih. Ljubljana, Ministrstvo za okolje in prostor: 4 str.

Osnutek ZKZ-C, 2010. Osnutek Zakona o spremembah Zakona o kmetijskih zemljiščih, oktober 2010. Ljubljana, Ministrstvo za kmetijstvo, gozdarstvo in prehrano Republike Slovenije.

PBA, 1987. The Planning and Building Act. 1987, zadnja sprememba 2004. V: Legislation. 2006. Karlskrona, Boverket.

Petek, F. 2002. Napovedi sprememb rabe tal v Sloveniji do leta 2012. Dela 18: 213-225.  
[http://www.ff.uni-lj.si/oddelki/geo/publikacije/dela/files/dela\\_18/17%20petek.pdf](http://www.ff.uni-lj.si/oddelki/geo/publikacije/dela/files/dela_18/17%20petek.pdf) (5. 6. 2010)

Politika urejanja prostora RS, 2002. Ljubljana, Ministrstvo za okolje, prostor in energijo, Urad RS za prostorsko planiranje: 15 str.

---

Pravilnik o vsebini, obliki in načinu priprave občinskega prostorskega načrta ter pogojev za določitev območij sanacij razpršene gradnje in območij za razvoj in širitev naselij. UL RS št. 99/2007.

Pravilnik o vsebini, obliki in načinu priprave občinskega podrobnega prostorskega načrta. UL RS št. 154/2007: 4915.

Strategija prostorskega razvoja Slovenije, 2004. Ljubljana, Ministrstvo za okolje in prostor, Urad za prostorski razvoj: 75 str.

SPZ, 2002. Stvarnopravni zakonik. UL RS št. 4360-87/2002: 9559-9583.

Statistics Sweden, 2010. Spletne strani Statističnega urada Švedske.

<http://www.ssd.scb.se/databaser/makro/start.asp?lang=2> (15. 12. 2010)

Stockholm Stad, 2010. Občinski prostorski (strukturni) plan Stockholma. Stockholm Stad.

[http://kartor.stockholm.se/bios/dpwebmap/cust\\_sbk/compplan/cust\\_sbk/Plan.html](http://kartor.stockholm.se/bios/dpwebmap/cust_sbk/compplan/cust_sbk/Plan.html)

(5. 12. 2010).

SURS, 2010. Spletna stran Statističnega urada Republike Slovenije. Ljubljana, Statistični urad Republike Slovenije.

<http://www.stat.si/> (15. 12. 2010).

Šumrada, R. 2006. Modeliranje nepremičninskih transakcij in UML. Geodetski vestnik 50, 3: 439-450.

The Environmental Code. 1998, zadnja sprememba 2004. V: Legislation. 2006. Karlskrona, Boverket.

URBINFO, 2011. Občinski prostorski načrt Mestne občine Ljubljana. Ljubljana, MOL.

[https://urbanizem.ljubljana.si/index3/OPN\\_SD.htm](https://urbanizem.ljubljana.si/index3/OPN_SD.htm) (28. 1. 2011).

Uredba o vrstah objektov glede na zahtevnost, 2008. UL RS, št. 37/2008.

Uredba o uvedbi in uporabi enotne klasifikacije vrst objektov in o določitvi objektov državnega pomena, 2003. UL RS, št. 33/2003.

Vaskovich, M. 2007. Does the Chain »Subdivision – Purchase – Building Permit« Work Properly in Sweden? Hong Kong, FIG: 12 str.

Virtanen, P.V., Verlaat J. 1999. Urban Land Policy, Goals and Instruments. Rotterdam, IFHP: 72 str.

Wikipedia, 2010. Counties of Sweden. Wikipedia.  
[http://en.wikipedia.org/wiki/Counties\\_of\\_Sweden](http://en.wikipedia.org/wiki/Counties_of_Sweden) (15. 10. 2010).

ZDOIONUS, 2008. Zakon o določanju območij ter o imenovanju in označevanju naselij, ulic in stavb. UL RS št. 910-25/2008: 2306-2311.

ZGO-1, 2002. Zakon o graditvi objektov. UL RS št. 5387-110/2002: 13084-13132.

ZGO-1B, 2007. Zakon o spremembah in dopolnitvah Zakona o graditvi objektov. UL RS št. 6414-126/2007: 18714-18729.

ZKZ, 1996. Zakon o kmetijskih zemljiščih. UL RS št. 3454-59/1996: 5132-5149.

ZKZ, 2003. Zakon o kmetijskih zemljiščih – uradno prečiščeno besedilo ZKZ-UPB-1. UL RS št. 2750-55/2003: 6456-6471.

ZLS, 1993. Zakon o lokalni skupnosti. UL RS št. 2629-72/1993: 3765-3772.

ZLS, 2005. Zakon o lokalni skupnosti – uradno prečiščeno besedilo ZLV-UPB-1. UL RS št. 4347-100/2005: 10496-10514.

ZLS, 2007. Zakon o lokalni skupnosti – uradno prečiščeno besedilo ZLV-UPB-2. UL RS št. 4692-94/2007: 12729-12745.

ZPNačrt, 2007. Zakon o prostorskem načrtovanju. UL RS št. 1761-33/2007: 4585-4602.

ZUPUDPP, 2010. Zakon o umeščanju prostorskih ureditev državnega pomena v prostor. UL RS št. 4305-80/2010: 12126-12138.

ZUreP-1, 2002. Zakon o urejanju prostora. UL RS št. 5386-110/2002: 13057-13084.

## **PRILOGE**

PRILOGA A: Šifrant občin Slovenije, oktober 2010

PRILOGA B: Šifrant občin in okrožij na Švedskem iz leta 2010

PRILOGA C: Primer grafične priloge prostorskega akta OPPN Dom starejših občanov in oskrbovana stanovanja Olmo (UL RS št. 65/2010)

PRILOGA D: Primer grafične priloge prostorskega akta Občinskega prostorskega plana na Švedskem za Stockholm (Stockholm Stad, 2010)

PRILOGA E: Primer grafične priloge prostorskega akta Občinskega podrobnega prostorskega načrta na Švedskem za območje v Malmu (Malmö Stad, 2010)

PRILOGA F: Primer grafične priloge prostorskega akta Posebni ukrepi za zavarovanje urejanja prostora na Švedskem za območje v Hallsberg-u (Hallsberg Stad, 2010)

PRILOGA G: Vrste objektov glede na zahtevnost (glede na Uredbo o vrstah objektov glede na zahtevnosti, UL RS, št. 37/2008)



## **PRILOGA A: Šifrant občin Slovenije, oktober 2010**

001	Ajdovščina	160	Hoče - Slivnica	168	Markovci
195	Apače	161	Hodoš/Hodos	071	Medvode
002	Beltinci	162	Horjul	072	Mengeš
148	Benedikt	034	Hrastnik	073	Metlika
149	Bistrica ob Sotli	035	Hrpelje - Kozina	074	Mežica
003	Bled	036	Idrija		Miklavž na Dravskem
150	Bloke	037	Ig	169	polju
004	Bohinj	038	Ilirska Bistrica	075	Miren - Kostanjevica
005	Borovnica	039	Ivančna Gorica	170	Mirna Peč
006	Bovec	040	Izola/Isola	076	Mislinja
151	Braslovče	041	Jesenice	199	Mokronog - Trebelno
007	Brda	163	Jezerško	077	Moravče
008	Brezovica	042	Juršinci	078	Moravske Toplice
009	Brežice	043	Kamnik	079	Mozirje
152	Cankova	044	Kanal	080	Murska Sobota
011	Celje	045	Kidričevo	081	Muta
012	Cerklje na Gorenjskem	046	Kobarid	082	Naklo
013	Cerknica	047	Kobilje	083	Nazarje
014	Cerkno	048	Kočevje	084	Nova Gorica
153	Cerkvenjak	049	Komen	085	Novo mesto
196	Cirkulane	164	Komenda	086	Odranci
015	Črenšovci	050	Koper/Capodistria	171	Oplotnica
016	Črna na Koroškem	197	Kostanjevica na Krki	087	Ormož
017	Črnomelj	165	Kostel	088	Osilnica
018	Destrnik	051	Kozje	089	Pesnica
019	Divača	052	Kranj	090	Piran/Pirano
154	Dobje	053	Kranjska Gora	091	Pivka
020	Dobrepolje	166	Križevci	092	Podčetrtek
155	Dobrna	054	Krško	172	Podlehnik
	Dobrova - Polhov	055	Kungota	093	Podvelka
021	Gradec	056	Kuzma	200	Poljčane
156	Dobrovnik/Dobronak	057	Laško	173	Polzela
022	Dol pri Ljubljani	058	Lenart	094	Postojna
157	Dolenjske Toplice	059	Lendava/Lendva	174	Prebold
023	Domžale	060	Litija	095	Preddvor
024	Dornava	061	Ljubljana	175	Prevalje
025	Dravograd	062	Ljubno	096	Ptuj
026	Duplek	063	Ljutomer	097	Puconci
027	Gorenja vas - Poljane	208	Log - Dragomer	098	Rače - Fram
028	Gorišnica	064	Logatec	099	Radeče
207	Gorje	065	Loška dolina	100	Radenci
029	Gornja Radgona	066	Loški Potok	101	Radlje ob Dravi
030	Gornji Grad	167	Lovrenc na Pohorju	102	Radovljica
		067	Luče	103	Ravne na Koroškem
031	Gornji Petrovci	068	Lukovica	176	Razkrižje
158	Grad	069	Majšperk	209	Rečica ob Savinji
032	Grosuplje	198	Makole	201	Renče - Vogrsko
159	Hajdina	070	Maribor	104	Ribnica



177	Ribnica na Pohorju	205	Sveti Tomaž	131	Tržič
106	Rogaška Slatina	033	Šalovci	132	Turnišče
105	Rogašovci	183	Šempeter - Vrtojba	133	Velenje
107	Rogatec	117	Šenčur	187	Velika Polana
108	Ruše	118	Šentilj	134	Velike Lašče
178	Selnica ob Dravi	119	Šentjernej	188	Veržej
109	Semič	120	Šentjur	135	Videm
110	Sevnica	211	Šentrupert	136	Vipava
111	Sežana	121	Škocjan	137	Vitanje
112	Slovenj Gradec	122	Škofja Loka	138	Vodice
113	Slovenska Bistrica	123	Škofljica	139	Vojnik
114	Slovenske Konjice	124	Šmarje pri Jelšah	189	Vransko
179	Sodražica	206	Šmarješke Toplice	140	Vrhnika
180	Solčava	125	Šmartno ob Paki	141	Vuzenica
202	Središče ob Dravi	194	Šmartno pri Litiji	142	Zagorje ob Savi
115	Starše	126	Šoštanj	143	Zavrč
203	Straža	127	Štore	144	Zreče
181	Sveta Ana	184	Tabor	190	Žalec
	Sveta Trojica v Slov.	010	Tišina	146	Železniki
204	goricah	128	Tolmin	191	Žetale
	Sveti Andraž v Slov.	129	Trbovlje	147	Žiri
182	goricah	130	Trebnje	192	Žirovnica
116	Sveti Jurij	185	Trnovska vas	193	Žužemberk
	Sveti Jurij v Slov.	186	Trzin		
210	goricah				

## PRILOGA B: Šifrant občin in okrožij na Švedskem iz leta 2010

<b>01</b>	<b>Stockholms</b>	0512	Ydre	<b>09</b>	<b>Gotlands</b>
0114	Upplands Väsby	0513	Kinda	0980	Gotland
0115	Vallentuna	0560	Boxholm	<b>10</b>	<b>Blekinge</b>
0117	Österåker	0561	Åtvidaberg	1060	Olofström
0120	Värmdö	0562	Finspång	1080	Karlskrona
0123	Järfälla	0563	Valdemarsvik	1081	Ronneby
0125	Ekerö	0580	Linköping	1082	Karlshamn
0126	Huddinge	0581	Norrköping	1083	Sölvesborg
0127	Botkyrka	0582	Söderköping	<b>12</b>	<b>Skåne</b>
0128	Salem	0583	Motala	1214	Svalöv
0136	Haninge	0584	Vadstena	1230	Staffanstorps
0138	Tyresö	0586	Mjölby	1231	Burlöv
0139	Upplands-Bro	<b>06</b>	<b>Jönköpings</b>	1233	Vellinge
0140	Nykvarn	0604	Aneby	1256	Östra Göinge
0160	Täby	0617	Gnosjö	1257	Örkelljunga
0162	Danderyd	0642	Mullsjö	1260	Bjuv
0163	Sollentuna	0643	Habo	1261	Kävlinge
0180	Stockholm	0662	Gislaved	1262	Lomma
0181	Södertälje	0665	Vaggeryd	1263	Svedala
0182	Nacka	0680	Jönköping	1264	Skurup
0183	Sundbyberg	0682	Nässjö	1265	Sjöbo
0184	Solna	0683	Värnamo	1266	Hörby
0186	Lidingö	0684	Sävsjö	1267	Höör
0187	Vaxholm	0685	Vetlanda	1270	Tomelilla
0188	Norrtälje	0686	Eksjö	1272	Bromölla
0191	Sigtuna	0687	Tranås	1273	Osby
0192	Nynäshamn	<b>07</b>	<b>Kronobergs</b>	1275	Perstorp
<b>03</b>	<b>Uppsala</b>	0760	Uppvidinge	1276	Klippan
0305	Håbo	0761	Lessebo	1277	Åstorp
0319	Älvkarleby	0763	Tingsryd	1278	Båstad
0330	Knivsta	0764	Alvesta	1280	Malmö
0331	Heby	0765	Älmhult	1281	Lund
0360	Tierp	0767	Markaryd	1282	Landskrona
0380	Uppsala	0780	Växjö	1283	Helsingborg
0381	Enköping	0781	Ljungby	1284	Höganäs
0382	Östhammar	<b>08</b>	<b>Kalmar</b>	1285	Eslöv
<b>04</b>	<b>Södermanlands</b>	0821	Högsby	1286	Ystad
0428	Vingåker	0834	Torsås	1287	Trelleborg
0461	Gnesta	0840	Mörbylånga	1290	Kristianstad
0480	Nyköping	0860	Hultsfred	1291	Simrishamn
0481	Oxelösund	0861	Mönsterås	1292	Ängelholm
0482	Flen	0862	Emmaboda	1293	Hässleholm
0483	Katrineholm	0880	Kalmar	<b>13</b>	<b>Hallands</b>
0484	Eskilstuna	0881	Nybro	1315	Hylte
0486	Strängnäs	0882	Oskarshamn	1380	Halmstad
0488	Trosa	0883	Västervik	1381	Laholm
<b>05</b>	<b>Östergötlands</b>	0884	Vimmerby	1382	Falkenberg
0509	Ödeshög	0885	Borgholm	1383	Varberg

1384	Kungsbacka	<b>17</b>	<b>Värmlands</b>	2080	Falun
<b>14</b>	<b>Västra Götalands</b>	1715	Kil	2081	Borlänge
1401	Härryda	1730	Eda	2082	Säter
1402	Partille	1737	Torsby	2083	Hedemora
1407	Öckerö	1760	Storfors	2084	Avesta
1415	Stenungsund	1761	Hammarö	2085	Ludvika
1419	Tjörn	1762	Munkfors	<b>21</b>	<b>Gävleborgs</b>
1421	Orust	1763	Forshaga	2101	Ockelbo
1427	Sotenäs	1764	Grums	2104	Hofors
1430	Munkedal	1765	Årjäng	2121	Ovanåker
1435	Tanum	1766	Sunne	2132	Nordanstig
1438	Dals-Ed	1780	Karlstad	2161	Ljusdal
1439	Färgelanda	1781	Kristinehamn	2180	Gävle
1440	Ale	1782	Filipstad	2181	Sandviken
1441	Lerum	1783	Hagfors	2182	Söderhamn
1442	Vårgårda	1784	Arvika	2183	Bollnäs
1443	Bollebygd	1785	Säffle	2184	Hudiksvall
1444	Grästorps	<b>18</b>	<b>Örebro</b>	<b>22</b>	<b>Västernorrlands</b>
1445	Essunga	1814	Lekeberg	2260	Ånge
1446	Karlsborg	1860	Laxå	2262	Timrå
1447	Gullspång	1861	Hallsberg	2280	Härnösand
1452	Tranemo	1862	Degerfors	2281	Sundsvall
1460	Bengtsfors	1863	Hällefors	2282	Kramfors
1461	Mellerud	1864	Ljusnarsberg	2283	Sollefteå
1462	Lilla Edet	1880	Örebro	2284	Örnsköldsvik
1463	Mark	1881	Kumla	<b>23</b>	<b>Jämtlands</b>
1465	Svenljunga	1882	Askersund	2303	Ragunda
1466	Herrljunga	1883	Karlskoga	2305	Bräcke
1470	Vara	1884	Nora	2309	Krokom
1471	Götene	1885	Lindesberg	2313	Strömsund
1472	Tibro	<b>19</b>	<b>Västmanlands</b>	2321	Åre
1473	Töreboda	1904	Skinnskatteberg	2326	Berg
1480	Göteborg	1907	Surahammar	2361	Härjedalen
1481	Mölnadal	1960	Kungsör	2380	Östersund
1482	Kungälv	1961	Hallstahammar		<b>Västerbottens</b>
1484	Lysekil	1962	Norberg	<b>24</b>	
1485	Uddevalla	1980	Västerås	2401	Nordmaling
1486	Strömstad	1981	Sala	2403	Bjurholm
1487	Vänersborg	1982	Fagersta	2404	Vindeln
1488	Trollhättan	1983	Köping	2409	Robertsfors
1489	Alingsås	1984	Arboga	2417	Norsjö
1490	Borås	<b>20</b>	<b>Dalarnas</b>	2418	Malå
1491	Ulricehamn	2021	Vansbro	2421	Storuman
1492	Åmål	2023	Malung-Sälen	2422	Sorsele
1493	Mariestad	2026	Gagnef	2425	Dorotea
1494	Lidköping	2029	Leksand	2460	Vännäs
1495	Skara	2031	Rättvik	2462	Vilhelmina
1496	Skövde	2034	Orsa	2463	Åsele
1497	Hjo	2039	Älvdalen	2480	Umeå
1498	Tidaholm	2061	Smedjebacken	2481	Lycksele
1499	Falköping	2062	Mora	2482	Skellefteå

**25 Norrbottens**

2505 Arvidsjaur

2506 Arjeplog

2510 Jokkmokk

2513 Överkalix

2514 Kalix

2518 Övertorneå

2521 Pajala

2523 Gällivare

2560 Älvsbyn

2580 Luleå

2581 Piteå

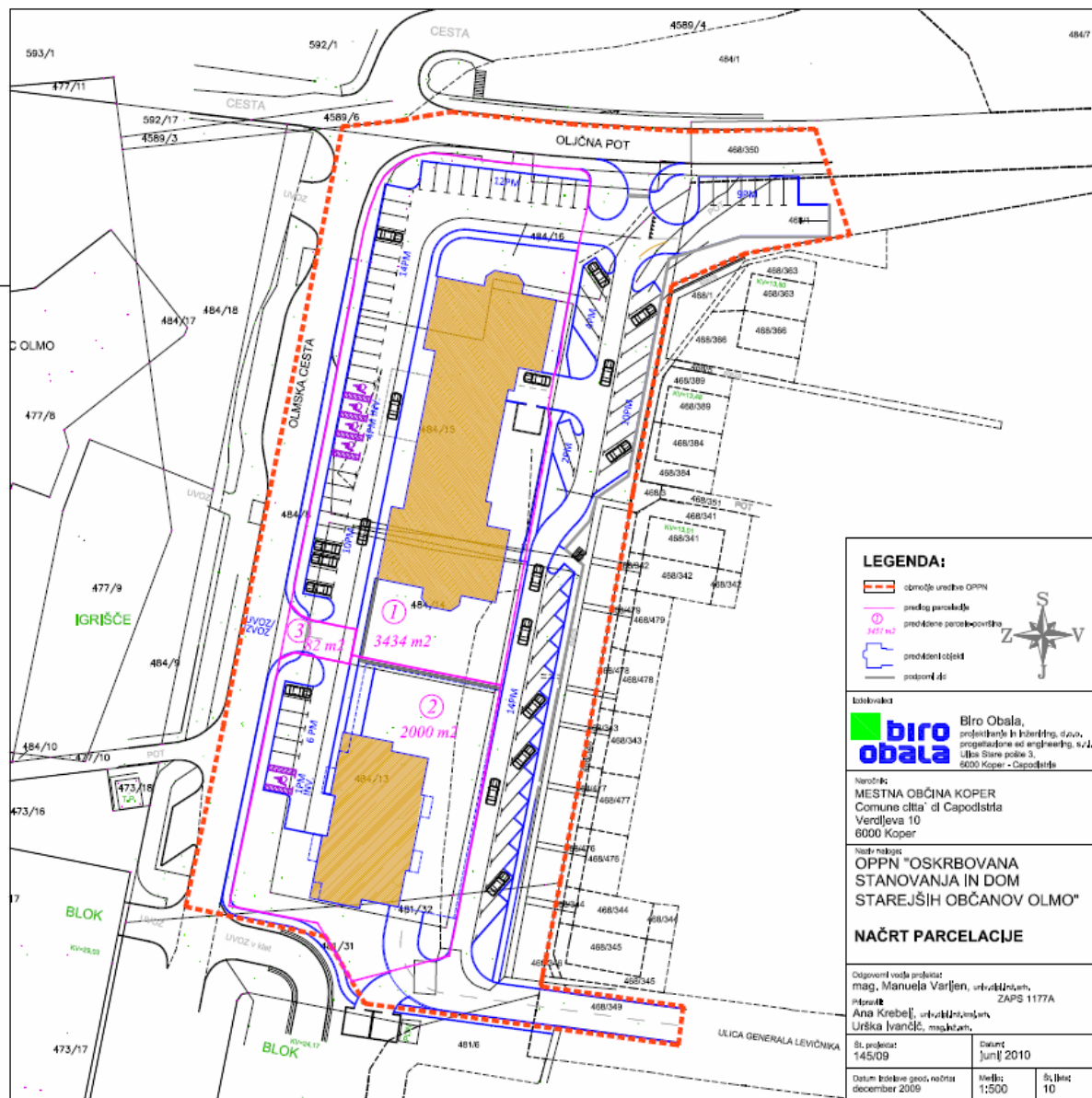
2582 Boden

2583 Haparanda

2584 Kiruna

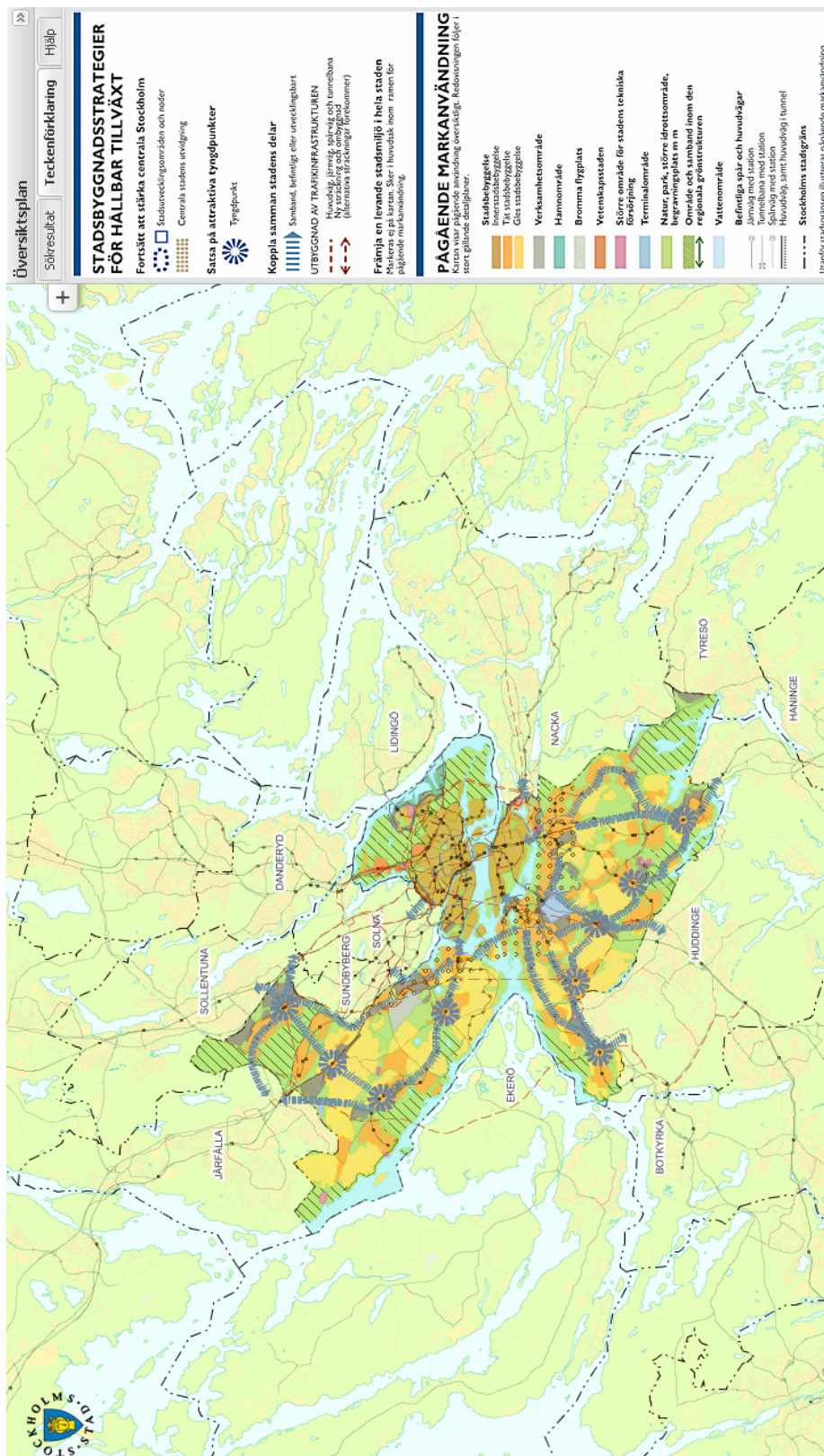


**PRILOGA C: Primer grafične priloge prostorskega akta OPPN Dom starejših občanov in oskrbovana stanovanja Olmo (UL RS št. 65/2010)**





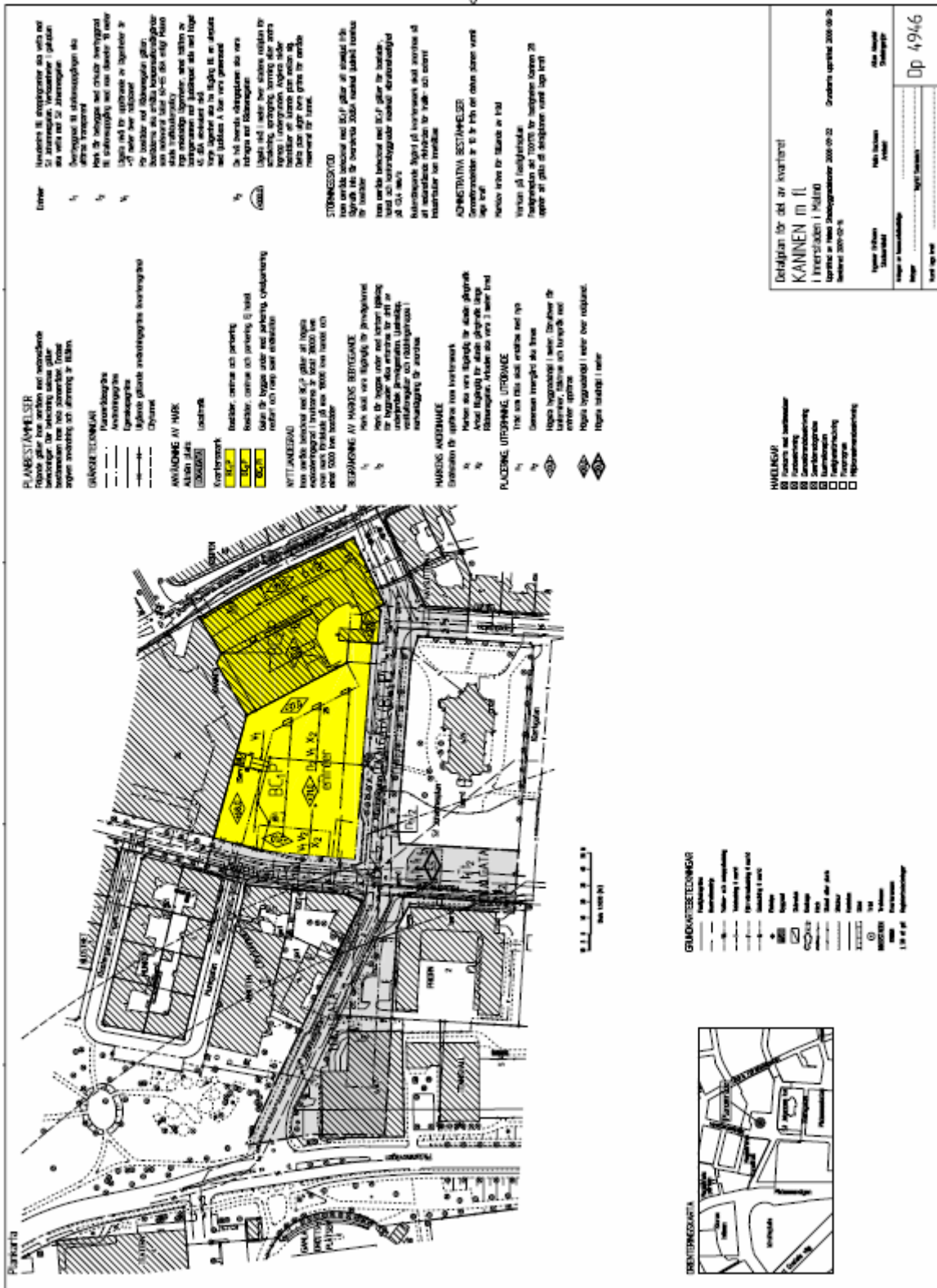
## PRILOGA D: Primer grafične priloge prostorskega akta Občinskega prostorskega plana na Švedskem za Stockholm (Stockholm Stad, 2010)





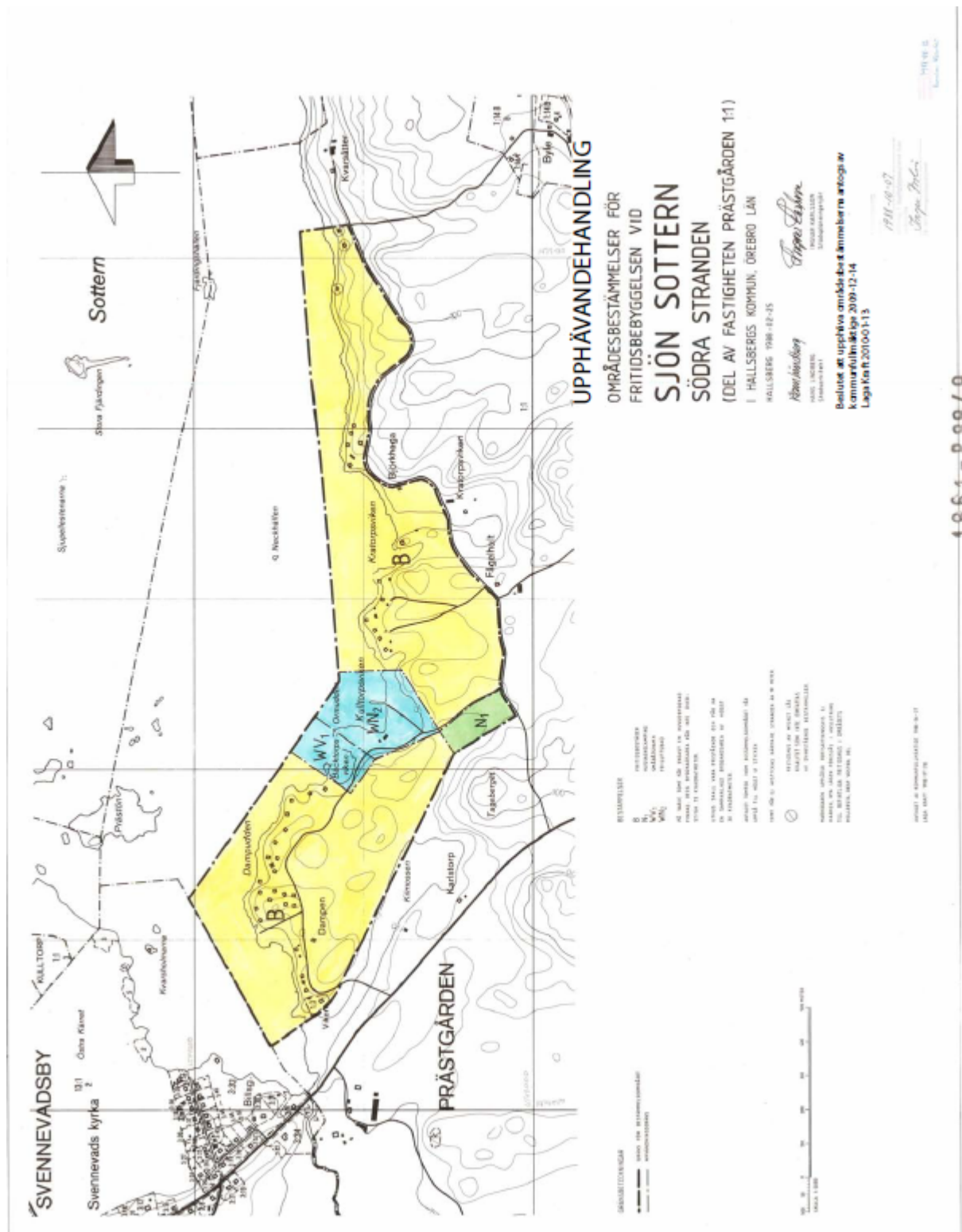


**PRILOGA E: Primer grafične priloge prostorskega akta Občinskega podrobnega prostorskega načrta na Švedskem za območje v Malmu (Malmö Stad, 2010)**





**PRILOGA F: Primer grafične priloge prostorskega akta Posebni ukrepi za zavarovanje urejanja prostora na Švedskem za območje v Hallsberg-u (Hallsberg Stad, 2010)**





## **PRILOGA G: Vrste objektov glede na zahtevnost (glede na Uredbo o vrstah objektov glede na zahtevnosti, UL RS, št. 37/2008)**

### **ZAHTEVNI OBJEKTI**

Zahtevni objekti so vsi objekti, katerih del ali celota izpolnjuje enega izmed naslednjih meril:

1. imajo velike dimenzije:
  - a. seštevek prostornine vseh prostorov presega 5000 m<sup>3</sup> ali
  - b. višina presega 15 m, merjeno od terena do kapa ali vrha konstrukcije, ali
  - c. nosilni razpon je večji od 8 m ali prednapeta konstrukcija razpona, večjega od 10 m, ali
2. imajo globoko temeljenje:
  - a. objekt s pasovnimi temelji, pri katerih je razmerje med njihovo globino in širino večje od 4, ali
  - b. objekt s pilotnim temeljenjem, če so piloti daljši od 20 m, ali
  - c. objekt s kesonskim temeljenjem ali
3. imajo podzemne dele, katerih globina presega 15 m, merjeno od terena, ali
4. imajo pomembne morebitne vplive na okolje, tako da je zanje predpisana obvezna presoja vplivov na okolje.

Ne glede na določbe prejšnjega odstavka so zahtevni objekti tudi stavbe, katerih del ali celota je po Uredbi o uvedbi in uporabi enotne klasifikacije vrst objektov in o določitvi objektov državnega pomena (Uradni list RS, št. 33/03 in 78/05 – popr.; v nadaljnjem besedilu: CC-SI) uvrščena v naslednje skupine in izpolnjuje s to uredbo določena merila:

1. iz skupine 11222 – Stanovanjske stavbe z oskrbovanimi stanovanji – z več kakor 30 oskrbovanimi stanovanji;
2. iz skupine 113 – Stanovanjske stavbe za posebne namene – z več kakor 50 posteljami;
3. iz skupine 121 – Gostinske stavbe – z več kakor 100 posteljami;
4. iz skupine 122 – Upravne in pisarniške stavbe – z uporabno površino več kakor 4000 m<sup>2</sup>;
5. iz skupine 123 – Trgovske in druge stavbe za storitvene dejavnosti – z uporabno tlorisno površino več kakor 4000 m<sup>2</sup>;
6. stavbe in terminali na letališčih, železniških in avtobusnih postajah in v pristaniščih ter z njimi povezane stavbe iz skupine 12410 – Postaje, terminali in stavbe za izvajanje elektronskih komunikacij ter z njimi povezane stavbe – če uporabna tlorisna površina presega 6000 m<sup>2</sup>;
7. iz skupine 12520 – Rezervoarji, silosi in skladišča – če njihova prostornina presega 1000 m<sup>3</sup>;
8. iz skupine 126 – Stavbe splošnega družbenega pomena – z uporabno tlorisno površino, večjo od 4000 m<sup>2</sup> ali v katerih se lahko zbere več kakor 200 oseb;
9. iz skupine 12610 – Stavbe za kulturo in razvedrilo – z več kot z več kakor 2000 m<sup>2</sup> pokritih površin ali s prostornostjo z več kakor 200 prostori za obiskovalce;
10. iz skupine 12630 – Stavbe za izobraževanje in znanstvenoraziskovalno delo – ne glede na velikost, razen stavbe za znanstvenoraziskovalno delo, raziskovalni, laboratorijski, vremenske postaje in observatoriji;
11. iz skupine 12640 – Stavbe za zdravstvo – z uporabno tlorisno površino več kakor 2000 m<sup>2</sup>;
12. iz skupine 12650 – Športne dvorane – z več kakor 2000 m<sup>2</sup> pokritih površin ali z več kakor 500 prostori za gledalce;
13. iz skupine 12721 – Stavbe za opravljanje verskih obredov – z več kakor 2000 m<sup>2</sup> uporabne tlorisne površine;
14. iz skupine 12740 – Druge nestanovanjske stavbe, ki niso uvrščene drugje – vendar le prevzgojni domovi, zapori in vojašnice z več kakor 100 posteljami.

Ne glede na določbe prvega odstavka tega člena so zahtevni objekti tudi objekti, katerih del ali celota je po CC-SI uvrščena v naslednje skupine in izpolnjuje s to uredbo določena merila:

1. iz skupine 21110 – Avtoceste, hitre ceste, glavne ceste in regionalne ceste – ne glede na obseg;
2. iz skupine 212 – Železnice – če so namenjeni javnemu prometu, brez naprav za razsvetljavo, signalizacijo, varnost in elektrifikacijo železniških prog, tehničnih naprav in objektov na progi ter opreme proge;
3. iz skupine 213 – Letališke steze, ploščadi in radio-navigacijski objekti – če so namenjeni javnemu prometu;
4. iz skupine 21410 – Mostovi in viadukti – če je vsaj ena svetla razdalja med zaporednima opornikoma večja od 8 m;
5. iz skupine 21420 – Predori in podhodi – če so namenjeni javnemu prometu;
6. iz skupine 215 – Pristanišča, plovne poti, pregrade in jezovi ter drugi vodni objekti – če so namenjeni javnemu prometu;
7. iz skupine 21520 – Pregrade in jezovi – višji od 10 m, če je krona daljša od 250 metrov pri zemeljski pregradi, ali daljša od 50 m pri betonski pregradi, ali daljša od 300 m pri jezovnem objektu;
8. iz skupine 22110 – Naftovodi in prenosni plinovodi – s premerom 150 mm ali več;
9. iz skupine 2212 – Prenosni vodovodi in pripadajoči objekti – če so namenjeni oskrbovanju 100 000 ali več prebivalcev;
10. iz skupine 22140 – Prenosni elektroenergetski vodi – z napetostjo 110 kV ali več;
11. iz skupine 22210 – Distribucijski plinovodi – s premerom 150 mm ali več;
12. iz skupine 22222 – Distribucijski cevovodi za toplo vodo, paro in stisnjeni zrak s premerom 250 mm ali več;
13. iz skupine 22231 – Cevovodi za odpadno vodo – s premerom 1 m ali več;
14. iz skupine 22232 – Čistilne naprave – z zmogljivostjo 100 000 populacijskih enot ali več;
15. iz skupine 230 – Kompleksni industrijski objekti – ne glede na velikost, razen elektrarn z električno močjo na pragu manj od 5 MW;
16. iz skupine 2412 – Drugi gradbeni inženirski objekti za šport, rekreacijo in prosti čas – med zahtevne objekte sodijo le: športna pristanišča in marine, zabavišni parki, smučišča in žičniške naprave, vzletišča za javni promet;
17. iz skupine 24202 – Objekti za varstvo pred škodljivim delovanjem voda na ogroženih območjih – višji od 10 m, če je krona pri zemeljski pregradi daljša od 250 metrov, ali daljša od 50 m pri betonski pregradi, ali daljša od 300 m pri jezovnem objektu;
18. iz skupine 24203 – Odlagališča odpadkov – če zmogljivost presega 500 ton.

#### MANJ ZAHTEVNI OBJEKTI

Manj zahtevni objekt je vsak objekt, ki ni uvrščen med zahtevne, nezahtevne ali enostavne objekte.

#### NEZAHTEVNI OBJEKTI

Nezahtevni objekti so:

1. objekti za lastne potrebe:
  - a. drvarnica, to je enoetažen, pritličen objekt, namenjen hrambi trdnega kuriva, z bruto površino največ 12 m<sup>2</sup> in višino najvišje točke največ 3 m, merjeno od najnižje točke objekta, pri katerem je streha hkrati strop nad prostorom;
  - b. garaža, to je enoetažen, pritličen objekt, namenjen shranjevanju osebnih motornih vozil, z bruto površino največ 30 m<sup>2</sup> in višino najvišje točke največ 3,5 m, merjeno od najnižje točke objekta, katerega streha je hkrati strop nad prostorom;

- c. steklenjak, to je enoetažen, pritličen, s steklom pokrit prostor za gojenje rastlin ali narejen kot zimski vrt, z bruto površino največ 30 m<sup>2</sup> in višino najvišje točke največ 3,5 m, merjeno od najnižje točke objekta, katerega streha je hkrati strop nad prostorom;
- d. uta oziroma senčnica, to je enoetažna, pritlična, navadno lesena, delno odprta stavba, katere streha je hkrati strop nad prostorom, z bruto površino največ 15 m<sup>2</sup> in višino najvišje točke največ 3 m, merjeno od najnižje točke objekta;
- e. bazen, to je montažen ali obzidan prostor za vodo, namenjen kopanju, lahko pa tudi gašenju morebitnega požara, če je njegova tlorisna površina do 30 m<sup>2</sup> in globina do 1,35 m, merjeno od roba do dna;
- f. enoetažna pritlična lopa, namenjena shranjevanju orodja, vrtno opreme in podobno, z bruto površino največ 15 m<sup>2</sup> in višino najvišje točke največ 4 m, merjeno od najnižje točke objekta, katerega streha je hkrati strop nad prostorom;
- g. nepretočna greznica, izdelana kot neprepusten zbiralnik, namenjena zbiranju komunalne odpadne vode, iz katerega se komunalna odpadna voda odvaža v čiščenje in obdelavo na komunalno čistilno napravo, če je njena prostornina do 50 m<sup>3</sup>;
- h. pretočna greznica, namenjena anaerobni obdelavi komunalne odpadne vode, izdelana skladno s standardoma SIST DIN 4261 – del 1 in SIST EN 752-1: 1995, če je njena prostornina do 20 m<sup>3</sup>;
- i. utrjene dovodne poti dolžine do 300 m in širine do 4 m;
2. ograje, nižje od 2,2 m, razen ograj za pašo živine, nižjih od 1,5 m;
3. škarpe in podporni zidovi, če njihova višina ne presega 1,5 m;
4. pomožni infrastrukturni objekti:
- a. pločnik in kolesarska steza ob vozišču ceste, če je skupna širina kolesarske steze in pločnika do 3 m;
- b. postajališče, to je prostor ob vozišču ceste ali železniški progi za kratkotrajno ustavljanje avtobusov, tramvajev, taksijev ali vlakov, dokler vanj oziroma iz njega ne vstopijo oziroma izstopijo potniki;
- c. bazne postaje, namenjene javnim telekomunikacijskim storitvam, ki so sestavljene iz antenskega droga, antenskega nosilca z antenami in telekomunikacijske opreme oziroma naprav v primernem prostoru ali zabojniku, če so izpolnjeni naslednji pogoji:
- antenski drog je lahko visok največ 10 m nad površino strehe;
  - pri antenskih nosilcih na antenskem drogu, postavljenem na stavbo, mora biti spodnji rob najnižje antene najmanj 1,5 m od strešine, pri antenskih nosilcih, ki so pritrjeni na steber, mora biti spodnji rob najnižje antene najmanj 5 m od terena in najmanj 1,5 m od strešine, če je steber postavljen na objekt, pri antenskih nosilcih, ki so pritrjeni na vertikalno površino stavbe, pa sme biti največja dolžina antene 1,5 m;
  - prostor s telekomunikacijsko opremo je lahko samo v nestanovanjski stavbi, in sicer v tistem njenem delu, ki ni namenjen javni rabi oziroma v katerem se ne zadržujejo ljudje; če pa je to zabojnik, je lahko postavljen ob drogovih, stebrih oziroma stolpih, njegova bruto površina pa je lahko do 30 m<sup>2</sup>;
- d. pomožni objekti za spremljanje stanja okolja, ki so namenjeni meritvam, spremljanju meteoroloških parametrov in kakovosti zraka ter seizmološkemu opazovanju, do bruto površine 30 m<sup>2</sup>, z drogom ali brez njega in z višino do 10 m;
- e. pomožni objekti vodne infrastrukture, ki so namenjeni spremljanju stanja voda, z eno ali več vrtinami, vodnjaki ali ponikovalniki in kontejnerjem do bruto površine 20 m<sup>2</sup>;
- f. mala komunalna čistilna naprava v skladu s predpisi, ki urejajo odvajanje odpadne vode iz malih čistilnih naprav z zmogljivostjo do 50 populacijskih enot;
5. pomožni kmetijsko-gozdarski objekti:
- a. kozolec, to je lesena konstrukcija za sušenje in shranjevanje kmetijskih pridelkov, praviloma krme, s tlorisno velikostjo največ 150 m<sup>2</sup>, če gre za dvojni kozolec (toplar), z višino najvišje točke objekta največ 6 m;



b. kmečka lopa, to je enoetažen, pritličen objekt, namenjen shranjevanju kmetijske mehanizacije, z bruto površino največ 30 m<sup>2</sup> in višino najvišje točke največ 5 m, merjeno od najnižje točke objekta, katerega streha je hkrati strop nad prostorom;

c. rastlinjak, to je nadkrit, zaprt, enoetažen in pritličen objekt za gojenje rastlin, ki ima lahko montažno in prosojno plastično ali stekleno kritino na montažni konstrukciji, postavljeni na montažne točkovne temelje, ter prosojne stranske stene, kar se po prenehanju gojenja kmetijskih rastlin lahko odstrani, tako da na zemljišču ni sledov takega objekta in je višina najvišje točke največ 3 m, merjeno od najnižje točke objekta, katerega streha je hkrati strop nad prostorom;

d. silos, to je objekt v obliki stolpa ali korita za hranjenje in skladiščenje snovi v razsutem stanju oziroma za konzerviranje krme – pri koritastem silosu je tlorisna površina največ 150 m<sup>2</sup>, pri stolpastem silosu pa je tlorisna površina največ 30 m<sup>2</sup> in višina najvišje točke objekta največ 8 m, merjeno od najnižje točke objekta, katerega streha je hkrati strop nad prostorom;

e. skedenj, to je enoetažen, pritličen objekt za opravljanje kmečkih opravil in shranjevanje sena ali slame z bruto površino največ 150 m<sup>2</sup> in višino najvišje točke največ 6 m, merjeno od najnižje točke objekta, katerega streha je hkrati strop nad prostorom;

f. senik, to je enoetažen, lesen, pritličen objekt za shranjevanje s sena bruto površino največ 150 m<sup>2</sup> in višino najvišje točke največ 6 m, merjeno od najnižje točke objekta, katerega streha je hkrati strop nad prostorom;

g. gnojlišče, to je objekt za skladiščenje hlevskega gnoja, zgrajen kot za vodo neprepustna ploščad, drenirana v za vodo neprepustno gnojnično jamo in brez odvoda v površinske ali podzemne vode, če je njegova tlorisna površina največ 200 m<sup>2</sup> in višina najvišje točke objekta največ 2 m, merjeno od najnižje povprečne točke terena;

h. zbiralnik gnojnice ali gnojevke, to je za vodo neprepustna laguna ali drug podoben za vodo neprepusten objekt, če je njegova prostornina do 150 m<sup>3</sup>;

i. vodni zbiralnik, vkopan v tla, katerega dno je obdelano s folijo ali z naravnim nepropustnim materialom in ki je namenjen zbiranju vode za namakanje in druga podobna kmečka opravila, zavarovan z varovalno ograjo, če je njegova prostornina do 1000 m<sup>3</sup> in največja globina do 2 m, merjeno od terena oziroma roba do dna;

j. betonsko korito, namenjeno zbiranju vode za namakanje in druga podobna kmečka opravila, če je njegova prostornina do 20 m<sup>3</sup>;

k. poljska pot, to je pas zemlje, pripravljen za hojo ali vožnjo kmetijske mehanizacije in s širino do 2,5 m;

l. gozdna cesta, to je ozek pas pretežno z naravnim materialom utrjenega zemljišča, pripravljen za hojo in vožnjo kmetijske ali gozdne mehanizacije, če je njegova dolžina daljša od 2 km, širina vozišča v premi do 3,5 m ali se priključuje na javno cesto; gozdne ceste se lahko priključujejo na javno cesto;

m. grajena gozdna vlaka, to je ozek pas z naravnim materialom utrjenega zemljišča, namenjena spravi lesa s pravnimi sredstvi, če je njegova dolžina daljša od 1 km; gozdne vlake se lahko priključujejo na javno cesto;

n. obora za rejo divjadi;

6. začasni objekti, namenjeni sezonski turistični ponudbi ali prireditvam:

a. kiosk oziroma tipski zabojnik, če je njegova tlorisna površina največ 20 m<sup>2</sup> in višina najvišje točke največ 3,5 m, merjeno od najnižje točke objekta, katerega streha je hkrati strop nad prostorom;

b. pomol, to je vstopno-izstopno mesto za pristajanje in kratkotrajni privez čolnov, če je njegova dolžina večja od 5 m in manjša od 10 m, širina pa manjša od 1,5 m;

7. spominska obeležja, razen spominskih plošč, ki so sestavni del fasade stavbe in so manjši od 1 m<sup>2</sup>, ter spomenikov in spominskih obeležij na pokopališčih;

8. objekt za oglaševanje, to je reklamni stolp ali pano, na katerega so nameščena oglasna sporočila, s površino prostora za namestitev oglasnih sporočil do 20 m<sup>2</sup> in višino najvišje točke največ 7 m, merjeno od najnižje točke objekta, razen panojev, ki so del fasade stavbe;

9. prijavnica, to je stavba za opravljanje nadzora na območju vojašnice, če je tlorisna površina stavbe do 50 m<sup>2</sup>;

10. objekt za telekomunikacijsko opremo tlorisne površine do 30 m<sup>2</sup>, za nameščanje radijskih postaj za radioamaterje s pripadajočimi antenami do višine 10 m.

#### ENOSTAVNI OBJEKTI

Objekt se šteje za enostavni objekt, za katerega ni treba pridobiti gradbenega dovoljenja, če so skupaj izpolnjeni naslednji pogoji:

- da je v tej uredbi objekt izrecno določen kot enostavni objekt,
- da ima investitor pravico graditi na zemljišču, na katerem namerava zgraditi objekt,
- da gradnja objekta ni v nasprotju s prostorskimi akti in
- da so upoštevani vsi pogoji in zahteve za gradnjo enostavnega objekta, določeni s to uredbo.

Objekti za lastne potrebe, ki so enostavni objekti, so:

- a. nadstrešek, to je streha pred vhodom v objekt, namenjena zaščiti osebnih motornih vozil in koles, zbirnih mest za komunalne odpadke in podobno, če je njegova površina največ 30 m<sup>2</sup> in višina najvišje točke največ 3,5 m, merjeno od najnižje točke objekta;
- b. rezervoar za utekočinjeni naftni plin ali nafto, s priključkom na objekt, če je njegova prostornina do 5 m<sup>3</sup> in je zgrajen v skladu s predpisi, ki urejajo področje naprav za vnetljive tekočine in pline, ter v skladu s pogoji njegovega dobavitelja;
- c. mala komunalna čistilna naprava zmogljivosti do 50 populacijskih enot;
- d. zajetje, vrtina ali vodnjak za lastno oskrbo s pitno vodo, če je njegova globina do 30 m;
- e. zbiralnik za kapnico, to je montažen ali obzidan in nadkrit prostor za vodo, prestreženo ob padavinah, navadno s strehe, če je njegova prostornina do 30 m<sup>3</sup>;
- f. enoetažni pritlični objekt s tlorisno površino do 4 m<sup>2</sup> in višino najvišje točke največ 2 m, merjeno od najnižje točke objekta, katerega streha je hkrati strop nad prostorom;
- g. utrjena dvorišča do površine 300 m<sup>2</sup>.

Pomožni objekti, ki so enostavni objekti, so:

##### 1. pomožni cestni objekti:

- a. objekt za odvodnjavanje ceste, to je odvodni jarek, koritnica, plitva in globoka drenaža, vtočni in revizijski jašek, vodnjak ali ponikalnica, če je prepust vode do 5 m<sup>3</sup>/min oziroma pri gozdni cesti profil prepusta do 1 m;
- b. cestni snegolov, to je objekt v obliki palisade, ki zadržuje sneg, da se ne usipa na cestišče;
- c. objekt javne razsvetljave;
- d. cestni silos, to je priročno skladišče orodja in opreme za vzdrževanje cest ter soli in peska za posipavanje cest, če je njegova prostornina do 300 m<sup>3</sup>;
- e. varovalne in protihrupne ograje do višine 2,2 m;

##### 2. pomožni železniški objekti:

- a. objekt za odvodnjavanje železniških tirov, to je odvodni jarek, koritnica, plitva in globoka drenaža, vtočni in revizijski jašek, vodnjak ali ponikalnica, če je prepust vode do 5 m<sup>3</sup>/min;
- b. palisade, lovilne mreže in prosto viseče mreže, ki zadržujejo sneg in padajoče kamenje, da se ne usipa na železniške tire;

- c. objekt za usmerjanje električne razsvetljave;
  - d. zavetiščna utica ali tipski zabojnik, to je prostor za železniške nadzornike in priročno skladiščenje orodja in opreme za vzdrževanje železniških tirov, če je njegova tlorisna površina do 30 m<sup>2</sup>;
  - e. zavetišče na železniških postajališčih, če je njegova tlorisna površina do 50 m<sup>2</sup>;
3. pomožni letališki objekt, to je večnamenski objekt oziroma naprava, ki se zgradi začasno zaradi preverjanja, usmerjanja, spremljanja stanja, zaradi signalizacije ali s podobnim namenom, je enostavni objekt, če njegovo postavitvev odobri organ, pristojen za letalstvo;
4. pomožni pristaniški objekti:
- a. objekt za odvodnjavanje pristaniške ploščadi, to je odvodni jarek, koritnica, plitva in globoka drenaža, vtočni in revizijski jašek, vodnjak ali ponikalnica, če je prepust vode do 5 m<sup>3</sup>/min;
  - b. plavajoča ploščad za privezovanje ladij, če jo gradi upravljavec pristanišča in je njena površina do 150 m<sup>2</sup>;
  - c. objekt za usmerjanje električne razsvetljave;
  - d. pristaniški zabojnik, to je prostor za nadzornike ladijskega prometa ter priročno skladiščenje orodja in opreme za vzdrževanje pristaniške ploščadi in za reševanje, če je njegova tlorisna površina do 30 m<sup>2</sup>;
5. pomožni žičniški objekti:
- a. objekt prometne oziroma varnostne signalizacije, to je konstrukcija za namestitev ustreznih usmerjevalnih semaforjev;
  - b. objekt za usmerjanje električne razsvetljave;
  - c. žičniški zabojnik, to je prostor za strojnike za nadzor delovanja žičnic in delovanja smučič, za priročno skladiščenje orodja in opreme za vzdrževanje žičniških naprav ter za reševanje, če je njegova tlorisna površina do 30 m<sup>2</sup>;
6. pomožni energetske objekti:
- a. nizkonapetostno distribucijsko elektroenergetsko omrežje;
  - b. ločilno oziroma krmilno mesto na elektroenergetskih omrežjih;
  - c. signalno-zaščitni vod v elektroenergetskih omrežjih;
  - d. relejna hišica, to je prostor za namestitev opreme elektroenergetskih objektov in nadzornike delovanja elektroenergetskega omrežja;
  - e. priključni plinovod za male kurilne naprave v enostanovanjskih stavbah;
  - f. priključek na distribucijsko plinovodno omrežje;
  - g. etažni plinski priključek za etažno ogrevanje;
  - h. tipski zabojnik za skladiščenje jeklenk za utekočinjeni naftni plin, če je njegova tlorisna površina do 30 m<sup>2</sup> – v skladu s predpisi, ki urejajo področje naprav za vnetljive tekočine in pline;
7. telekomunikacijske antene in oddajniki, katerih uporabni signal ne pokriva več kakor 100-metrski pas okoli oddajne točke;
8. pomožni komunalni objekti:
- a. vodovodni priključek na javno vodovodno omrežje;
  - b. objekt s hidrofono postajo oziroma prečrpališčem, če je njegova tlorisna površina do 20 m<sup>2</sup>, višina pa do 4 m od terena do kapa;
  - c. kanalizacijski priključek na javno kanalizacijsko omrežje;
  - d. tipska oziroma montažna greznica, to je v skladu s predpisi, ki urejajo odvajanje odpadne vode iz čistilnih naprav, obzidana in pokrita jama za zbiranje fekalij oziroma komunalne odpadne vode, če je njena prostornina do 50 m<sup>3</sup>;

- e. mala komunalna čistilna naprava z zmogljivostjo do 50 populacijskih enot;
  - f. zbiralnica ločenih frakcij (ekološki otok), to je prostor, v katerem se izvajalcu javne službe prepuščajo ločene frakcije komunalnih odpadkov v skladu s predpisi, ki urejajo ravnanje s temi frakcijami, če je njegova tlorisna površina do 100 m<sup>2</sup>;
  - g. cestni priključek na javno občinsko cesto, če je njegova širina do 3 m, njegova dolžina pa do 30 m in je pridobljeno soglasje upravljavca takšne ceste;
  - h. vodno zajetje, to je betonsko korito z zajezeno vodo, namenjeno oskrbi s pitno vodo, če je njegova prostornina do 250 m<sup>3</sup> in največja globina do 5 m;
  - i. priključek na vročevod oziroma toplovod, vključno z vročevodno in toplovodno toplotno postajo z nazivno močjo do 300 kW;
9. pomožni objekti na mejnih prehodih:
- a. obmejna stavba, to je stavba, namenjena opravljanju varnostnega, carinskega in inšpekcijskega nadzorstva na območju mejnega prehoda, če je njena tlorisna površina do 30 m<sup>2</sup>;
  - b. objekt varnostne signalizacije;
  - c. objekt za usmerjanje električne razsvetljave – ni pogojev;
  - d. nadstrešnica nad mejnim preходом, če je njena površina do 120 m<sup>2</sup>, višina konstrukcije pa do 7,5 m nad terenom;
10. pomožni objekti za spremljanje stanja okolja, ki so namenjeni meritvam in spremljanju meteoroloških parametrov in kakovosti zraka ter seizmološkemu opazovanju do površine 5 m<sup>2</sup> z drogom do višine do 10 m;
11. vrtina ali vodnjak, potrebna za raziskave.

Pomožni objekti za obrambo ter zaščito in reševanje, ki so enostavni objekti, so:

- a. prijavnica, to je stavba, namenjena opravljanju nadzora na območju vojašnice, če je tlorisna površina stavbe do 30 m<sup>2</sup>,
- b. nadstrešnica za motorna vozila, če je njena površina do 120 m<sup>2</sup>, višina konstrukcije pa do 7,5 m nad terenom,
- c. objekt varnostne signalizacije,
- d. objekt za usmerjanje električne razsvetljave,
- e. antenski drog ali antenski stolp do višine 10 m,
- f. varovalna ograja do višine 2,20 m,
- g. heliport velikosti do 50 m<sup>2</sup>.

Pomožni kmetijsko-gozdarski objekti, ki so enostavni objekti, so:

- a. čebelnjak, to je montažen ali lesen, enoetažen in pritličen objekt, namenjen gojenju čebel, če je njegova bruto površina največ 20 m<sup>2</sup> in višina najvišje točke največ 3 m, merjeno od najnižje točke objekta, katerega streha je hkrati strop nad prostorom;
- b. gozdna učna pot, to je ozek pas z naravnim materialom utrjenega zemljišča, pripravljen za hojo po gozdu;
- c. grajena gozdna vlaka, namenjena spravlilu lesa s pravilnimi sredstvi, če je njena dolžina do 1 km; gozdne vlake se lahko priključujejo na javno cesto;
- d. poljska pot, to je ozek pas zemlje, pripravljen za hojo ali vožnjo kmetijske mehanizacije, če je njegova dolžina do 1 km, širina pa do 2,5 m;

e. ribnik kot vodno zajetje, to je umetno narejena kotanja ali betonsko korito z zajezeno vodo za hrambo rib ali drugih vodnih živali, če nima stika z odprto vodo in če je njegova tlorisna površina pri betonskem koritu do 30 m<sup>2</sup>, pri umetno narejeni ali naravni kotanji do 100 m<sup>2</sup>, globina od terena oziroma roba korita do dna pa do 2 m;

f. vrtina ali vodnjak za namakanje kmetijskih zemljišč, če je njegova globina do 30 m;

g. krmišče, to je na vse strani odprt prostor brez posebej utrjenih tal in z lahko montažno streho na opornikih, ki je namenjen krmljenju živine v času, ko primanjkuje paše, in med prezimovanjem živali na pašnikih, če je njegova tlorisna površina največ 30 m<sup>2</sup> in višina najvišje točke največ 4 m, merjeno od najnižje povprečne točke terena, če je streha objekta hkrati strop nad prostorom;

h. molzišče, to je prekrit in najmanj na eno stran odprt prostor, namenjen molži na planinskih pašnikih, če je njegova tlorisna površina največ 30 m<sup>2</sup> in višina najvišje točke največ 4 m, merjeno od najnižje povprečne točke terena, če je streha hkrati strop nad prostorom, konstrukcija pa v celoti iz lesa;

i. hlevski izpust, to je ograjena in vodo neprepustna ploščad ob hlevu ali v njegovi neposredni bližini, namenjena gibanju živali na prostem, drenirana v za vodo neprepustno gnojnično jamo in brez odvoda v površinske ali podzemne vode, če njegova tlorisna površina ne presega 180 m<sup>2</sup>;

j. ograje za pašo živine nižje od 1,5 m;

k. rastlinjak, namenjen gojenju rastlin neposredno na kmetijskem zemljišču v izvedbi tunela, to je nadkritega prostora, ki ima točkovno temeljenje ali sidra ter na loke napeto folijo;

l. gozdna cesta, to je ozek pas z naravnim materialom utrjenega zemljišča, pripravljen za hojo ali vožnjo kmetijske in gozdne mehanizacije, če je njegova dolžina do 2 km, širina vozišča v premi do 3,5 m in se ne priključuje na javno cesto;

m. kašča, to je enoetažen, pritličen objekt, namenjen shranjevanju žita, koruze in drugih poljščin, z bruto površino največ 20 m<sup>2</sup> in višino najvišje točke največ 3,5 m merjeno od najnižje točke objekta, katerega streha je hkrati strop nad prostorom;

n. kozolec, to je lesena konstrukcija za sušenje in shranjevanje kmetijskih pridelkov, praviloma krme, z dolžino največ 30 m in višino najvišje točke objekta največ 6 m;

o. senik, to je enoetažen, lesen, pritličen objekt za shranjevanje sena z bruto površino največ 30 m<sup>2</sup> in višino najvišje točke največ 6 m, merjeno od najnižje točke objekta, katerega streha je hkrati strop nad prostorom.

Začasni objekti, ki so enostavni objekti, so:

a. odprti sezonski gostinski vrt, to je posebej urejeno zemljišče kot del gostinskega obrata, če je tlorisna površina zemljišča največ 50 m<sup>2</sup> in višina najvišje točke največ 4 m, merjeno od najnižje točke objekta;

b. pokriti prostor z napihljivo konstrukcijo ali v montažnem šotoru, če je njegova tlorisna površina do 500 m<sup>2</sup>, višina najvišje točke 6 m, merjeno od najnižje točke objekta; tlorisna površina je lahko večja, če ima šotor ustrezen certifikat oziroma izjavo proizvajalca, da je izdelan v skladu s standardom o začasnih objektih DSIST EN 13782, oziroma, dokler ta standard še ni izdan kot evropski, privzeti standard PSIST prEN 13782:2001 – Naprave in konstrukcije začasne objekte in zabaviščne parke;

c. oder z nadstreškom, če je njegova tlorisna površina do 30 m<sup>2</sup>, višina najvišje točke do 6 m, merjeno od najnižje točke objekta, razpon nosilnih delov pa do 3 m, in če ta razpon presega 3 m, morajo biti sestavljeni iz montažnih elementov;

d. pokriti prireditveni prostor, kamor sodi tudi športno igrišče, z napihljivo konstrukcijo ali v montažnem šotoru, vključno s sanitarnimi prostori, če je njegova tlorisna površina do 500 m<sup>2</sup> oziroma več, če ima šotor certifikat;

e. cirkus, to je prireditveni prostor v montažnem šotoru (arena s tribunami za gledalce) in ograjeno zunanjo površino, namenjeno potujočemu zabavišču, če so šotor in drugi objekti montažni;

f. začasna tribuna za gledalce na prostem, če je njena tlorisna površina največ 1000 m<sup>2</sup> in višina najvišje točke največ 6 m, merjeno od najnižje povprečne točke terena.

Začasni objekti, ki so enostavni objekti, so tudi objekti, namenjeni začasnemu skladiščenju nenevarnih snovi, če bruto površina teh objektov ne presega 15 m<sup>2</sup> in je višina najvišje točke največ 4 m, merjeno od najnižje točke objekta, katerega streha je hkrati strop nad prostorom.

Vadbeni objekti, ki so enostavni objekti, so:

1. Vadbeni objekti, namenjeni športu in rekreaciji na prostem:

- a. igrišče za šport in rekreacijo na prostem, to je travnata površina oziroma naravno zemljišče, namenjeno nogometu, odbojki, košarki, bejzbolu, ragbiju, golfu in drugim igram z žogo, če je njegova tlorisna površina v skladu z normativi, ki veljajo za posamezno vrsto igre z žogo;
- b. kolesarska steza, to je ozek pas z naravnim materialom utrjenega zemljišča, pripravljen za kolesarjenje v naravi, če je njegova širina do 1,2 m;
- c. planinska pot, to je ozek pas zemljišča, le v nujnih primerih utrjen z naravnim materialom, pripravljen za hojo oziroma dostop na planine oziroma gore, če je njegova širina do 1 m;
- d. smučišče, to je travnata površina, pozimi namenjena smučanju in drugim zimskim dejavnostim, vključno z začasno postavljenimi montažnimi vlečnicami dolžine do 200 m, z nizko vodeno vrvjo ter dostopnimi in povezovalnimi potmi med smučarskimi progami oziroma deli smučišča, če je njegova tlorisna površina v skladu z normativi, ki veljajo za posamezno vrsto smučišča;
- e. sprehajalna pot, to je ozek pas z naravnim materialom utrjenega zemljišča, pripravljen za sprehode v naravi, če je njegova širina do 1,2 m;
- f. športno strelišče, če je njegova tlorisna površina do 3 ha;
- g. trimska steza, to je ozek pas zemljišča, po potrebi utrjen z naravnim materialom in pripravljen za hojo, s površinami in opremo za telovadne vaje, če je njegova širina do 1 m;
- h. vzletišče, ki ima samo travnato površino, namenjeno vzletanju in pristajanju zelo lahkih naprav za letenje in jadralnih padalcev, če je njegova tlorisna površina do 5 ha.

2. Vadbeni objekti, namenjeni obrambi ter zaščiti in reševanju:

- a. plezalni in drug podoben objekt, namenjen urjenju, če njegova višina ne presega 7,5 m;
- b. pokriti vadbeni prostor z napihljivo konstrukcijo ali v montažnem šotoru, če je njegova tlorisna površina do 500 m<sup>2</sup>; prostor je lahko večji, če ima šotor certifikat;
- c. vadbeni bunker, to je manjša vojaška obrambna utrdba, namenjena urjenju oziroma vojaškim vajam, če je njegova tlorisna površina do 30 m<sup>2</sup>;
- d. vadišče na prostem, to je naravno zemljišče s priročnimi vadbenimi objekti, poraslo s travo in drevjem, če je tlorisna površina in urejenost zemljišča v skladu z normativi, določenimi s predpisi, ki urejajo varstvo pred naravnimi in drugimi nesrečami oziroma obrambo;
- e. zaklon, to je objekt, za katerim ali pod katerim je kdo zavarovan, če je objekt do največ 2 m vkopan v teren, nadzemni del pa zasut z zemljo in če je njegova tlorisna površina do 30 m<sup>2</sup>, višina do 3 m, razpon nosilnih delov pa do 3 m; pri večjem razponu morajo biti nosilni deli montažni in dani v promet v skladu s predpisi, ki urejajo gradbene proizvode;
- f. vojaško strelišče, če je njegova površina do 5 ha ter se z njegovo postavitvijo in uporabo ne spreminja konfiguracija terena;
- g. zaklonilnik, to je pritličen objekt, katerega površina ne presega 20 m<sup>2</sup> in ki je lahko sestavljen iz posameznih gradbenih elementov.

Spominska obeležja so enostavni objekti, če so narejeni v obliki spominskih plošč, ki so sestavni del fasade stavbe in so manjši od 1 m<sup>2</sup>, ter spomeniki in spominska obeležja na pokopališčih.

Urbana oprema, ki je enostavni objekt, so:

- a. nadkrita čakalnica na avtobusnem, železniškem, tramvajskem in taksi postajališču, če je njena tlorisna površina do 15 m<sup>2</sup>, višina nadstreška pa do 4 m, merjeno od terena do kapa;
- b. javna kolesarnica z nadstreškom, če je njena tlorisna površina do 15 m<sup>2</sup>, višina nadstreška pa do 4 m, merjeno od terena do kapa;
- c. javna telefonska govorilnica, to je tipska oziroma montažna hišica ali na zid pritrjen nadstrešek, s tlorisno površino do 10 m<sup>2</sup>, s telefonskim aparatom ali drugo terminalsko opremo, namenjeno javnim telekomunikacijskim storitvam, vključno z brezžičnim širokopasovnim lokalnim omrežjem;
- d. transparent, pritrjen na vsaki strani ceste na obstoječo konstrukcijo, zid oziroma steber, z dvojno varovanimi jeklenimi vrvmi ali s posebno nosilno konstrukcijo, lahko pa tudi pritrjen na konstrukcijske elemente nadvoza preko javne ceste, če je njegova dimenzija do 8 m x 1 m, spodnji rob pa je najmanj 5,5 m nad voznim pasom ceste;
- e. skulptura in druga prostorska inštalacija, če je njena tlorisna površina do 100 m<sup>2</sup>, višina pa do 4 m nad terenom;
- f. večnamenski kiosk oziroma tipski zabojnik, če je njegova tlorisna površina do 30 m<sup>2</sup>, višina pa do 4 m;
- g. montažna sanitarna enota, ki je lahko tudi v zabojniku, če je njegova tlorisna površina do 20 m<sup>2</sup>, višina pa do 4 m;
- h. vodnjak oziroma okrasni bazen, to je arhitektonsko zasnovan in plastično okrašen zbiralnik za vodo, navadno z vodometom, če je njegova tlorisna površina do 100 m<sup>2</sup>, pri vodometu pa višina konstrukcije do 4 m;
- i. otroško igrišče, če je njegova tlorisna površina do 500 m<sup>2</sup>;
- j. obešanka na drogu javne razsvetljave z največjo površino ene strani 2 m<sup>2</sup>.

