OSNUTEK

Na podlagi šestega odstavka 151. člena Zakona o urejanju prostora (Uradni list RS, št. #/21) minister za okolje in prostor izdaja

**PRAVILNIK**

**o razvojnih stopnjah nepozidanih stavbnih zemljišč**

I.. SPLOŠNE DOLOČBE

**1. člen**

**(vsebina)**

Ta pravilnik podrobneje določa merila in način razvrščanja ter evidentiranja razvojnih stopenj nepozidanih stavbnih zemljišč.

2. člen

(namen)

Namen pravilnika je določiti enotna merila, na podlagi katerih bodo občine določale in razvrščale nepozidana stavna zemljišča po razvojnih stopnjah (v nadaljevanju: razvojne stopnje) in jih ustrezno evidentirale v evidenci stavbnih zemljišč.

II. MERILA ZA RAZVRŠČANJE RAZVOJNIH STOPENJ

3. člen

**(razvojne stopnje nepozidanih zemljišč)**

(1) Razvojne stopnje določajo možnost aktivacije posameznega nepozidanega stavbnega zemljišča za gradbeni namen in so opredeljene kot:

1. razvojna stopnja: nezazidljivo zemljišče;

2. razvojna stopnja: prostorsko neurejeno zemljišče;

3. razvojna stopnja: neopremljeno ali delno opremljeno zemljišče;

4. razvojna stopnja: neurejeno zazidljivo zemljišče;

5. razvojna stopnja: urejeno zazidljivo zemljišče.

(2) Bolj kot je zemljišče iz pravnega in dejanskega vidika pripravljeno za neposredno uresničitev gradbenega namena, v višjo razvojno stopnjo je uvrščeno.

(3) Vsako razvojno stopnjo je možno opremiti z dodatnim atributnim znakom, ki označuje, da so v zvezi z zemljiščem v teku postopki, ki lahko potencialno vplivajo na njegovo razvrstitev v določeno razvojno stopnjo. Ko se ti postopki zaključijo, se razvojna stopnja po potrebi ustrezno spremeni, pri čemer se atributni znak izbriše.

4. člen

(merila za razvrščanje)

Merila za razvrščanje nepozidanih stavbnih zemljišč v razvojne stopnje temeljijo na podatkih o:

* veljavnih občinskih in državnih prostorskih izvedbenih aktih,
* veljavnih pravnih režimih,
* opremljenosti z gospodarsko javno infrastrukturo ter
* dejanskem stanju v prostoru.

5. člen

**(1. razvojna stopnja – nezazidljivo zemljišče)**

1. V 1. razvojno stopnjo se razvrsti zemljišča, na katerih gradnja ni možna zaradi določil veljavnih prostorskih izvedbenih aktov ali uveljavljenih pravnih režimov.
2. Določila prostorskih državnih, regionalnih ali občinskih izvedbenih aktov, ki v skladu s prejšnjim odstavkom na zemljišču onemogočajo gradnjo stavb, so naslednja:

* če gradnja na zemljišču izrecno ni dovoljena;
* če je zemljišče namenjeno gradnji gospodarske javne infrastrukture (v nadaljnjem besedilu: GJI);
* če se zemljišče po namenski rabi uvršča med zelene površine, prometne površine, območja energetske ali okoljske infrastrukture;
* če na zemljišču gradnja ni mogoča zaradi prostorskih izvedbenih pogojev, ki gradnjo dejansko onemogočajo (npr. zelenice, parki);
* če se zemljišče nahaja v območju stavbnih zemljišč , ki so neposredno ob vodotokih in bi lahko bila določena tudi kot vodna zemljišča, pa to ni bilo določeno;
* če je gradnja sicer predvidena s prostorskim izvedbenim aktom, pa dejansko stanje zemljišča onemogoča gradnjo zaradi lege, naklona ali nosilnosti (npr. geološke sestave terena, nivo podtalnice, površinsko zastajanje vode, erozijsko delovanje, poplavna ogroženost, geomehanske lastnosti kohezivnih zemljin in stabilnost terena).

1. Določila predpisov o pravnih režimih, ki v skladu s prvim odstavkom tega člena onemogočajo gradnjo, so naslednja:

* če na zemljišču trajno ali začasno ne dopuščajo gradnje stavb
* če na zemljišču dovoljujejo le izjemne gradnje, ki izhajajo neposredno iz pravnega režima oziroma stanja v prostoru (npr. gradnja v zvezi z izvedbo ukrepov za varstvo pred nesrečami);
* če na zemljišču dovoljujejo le gradnjo GJI .

6. člen

**(2. razvojna stopnja** - **prostorsko neurejeno zemljišče)**

1. V 2. razvojno stopnjo se glede na stanje veljavnih prostorskih aktov razvrščajo zemljišča, na katerih so potrebne še določene aktivnosti glede priprave, sprejema ali sprememb prostorskih izvedbenih aktov ali pravnih režimov, prav tako pa niso ustrezno komunalno opremljena ali so v območju upravne komasacije.

(2) Glede na stanje veljavnih prostorskih izvedbenih aktov se v 2. razvojno stopnjo razvrščajo zemljišča:

* na območjih ali delih območij, ki so že vključena v postopke priprave državnih prostorskih izvedbenih aktov, in ki bodo nedvoumno namenjena gradnji objektov, razen če bodo namenjena gradnji GJI ali grajenega javnega dobra.
* v enotah urejanja prostora, določenih z občinskim prostorskim načrtom (v nadaljevanju: OPN), na katerih gradnja ni mogoča brez nadaljnjega podrobnega prostorskega načrtovanja (npr. potrebne spremembe prostorskih izvedbenih pogojev z OPN ali z lokacijsko preveritvijo, izdelava občinskega podrobnega prostorskega načrta (v nadaljevanju: OPPN), izvedba projektnega natečaja)

na območjih znotraj sprejetega OPPN, na katerih gradnja ni mogoča brez spremembe OPPN ali izvedbe projektnega natečaja.

(3) Glede na stanje pravnih režimov se v 2. razvojno stopnjo razvrščajo:

* območja nezazidanih stavbnih zemljišč, kjer so gradnje zaradi pravnega režima omejene
* zemljišča, glede katerih je za gradnjo potrebna sprememba predpisov, ki urejajo pravni režim.

(4) Glede na opremljenost s komunalno opremo se v 2. razvojno stopnjo razvrščajo zemljišča, za katera je treba sprejeti program opremljanja.

7. člen

**(3. razvojna stopnja** - **neopremljeno in delno opremljeno zemljišče**)

1. V 3. razvojno stopnjo se razvrstijo zemljišča, kjer so prostorski izvedbeni akti izdelani in sprejeti in dopuščajo gradnjo, vendar zemljišča niso komunalno opremljena (manjka priključek na javno električno omrežje, priključek za vodovod in kanalizacijo in dostop do javne občinske ceste).
2. Za zemljišča iz prejšnjega odstavka je treba dograditi obstoječo komunalno opremo ali zgraditi novo komunalno opremo skladno s programom opremljanja.

**8. člen**

**(4. razvojna stopnja - neurejeno zazidljivo zemljišče)**

(1) V 4. razvojno stopnjo se razvrstijo zemljišča, ki so v skladu s prostorskim izvedbenim aktom namenjena gradnji stavb ali gradbeno inženirskih objektov, vendar niso namenjena gradnji objektov GJI ali grajenega javnega dobra,  in izpolnjujejo pogoje glede minimalne komunalne opremljenosti zemljišča, vendar na njih gradnja vseeno ni mogoča zaradi neizpolnjevanja prostorsko izvedbenih pogojev, določenih v prostorskem izvedbenem aktu.

(2) Prostorski izvedbeni pogoji iz prejšnjega odstavka so predvsem pogoji glede:

* minimalne velikosti gradbene parcele;
* oblike gradbene parcele;
* stopnje izkoriščenosti (faktor izrabe Fi, faktor zazidanosti Fz);
* deleža zelenih površin;
* lege objektov na zemljišču in odmikov;
* tipologije in zunanje podobe objektov.

**9. člen**

**(5. razvojna stopnja** - **urejeno zazidljivo zemljišče)**

1. V 5. razvojno stopnjo se razvrsti zemljišča, ki :

* So v skladu z veljavnim prostorskim izvedbenim aktom namenjena gradnji stavb ali gradbeno inženirskih objektov, vendar niso namenjena gradnji objektom GJI ali grajenega javnega dobra,
* v skladu z veljavnim prostorskim izvedbenim aktom vsebujejo takšne prostorske izvedbene pogoje, ki omogočajo gradnjo,
* so komunalno opremljena, priključitev načrtovanih objektov pa je mogoča zgolj preko priključkov, ki so v zasebni lasti, in
* na njih ni uveljavljenih takšnih pravnih režimov, ki bi prepovedovali ali bistveno omejevali gradnjo stavb ali gradbeno inženirskih objektov, tako da lahko investitor sam izvede vse ukrepe, ki izhajajo iz pravnih režimov.

(2) Zemljišče v 5. razvojni stopnji je pripravljeno za graditev objektov.

III. NAČIN RAZVRŠČANJA IN EVIDENTIRANJA

**10. člen**

**(določitev nepozidanih stavbnih zemljišč)**

1. Za namen razvrščanja nepozidanih stavbnih zemljišč po razvojnih stopnjah občina najprej določi nepozidana stavbna zemljišča na svojem območju.
2. Ministrstvo, pristojno za prostor (v nadaljevanju: ministrstvo) posreduje občinam podatke iz masovnega zajema podatkov za poseljena zemljišča v primernem izmenjevalnem formatu, ki ga določi ministrstvo.
3. Občina na podlagi podatkov iz prejšnjega člena pripravi predlog nepozidanih stavbnih zemljišč. Predlog nepozidanih stavbnih zemljišč predstavljajo vsa nepozidana stavbna zemljišča v občini, ki jih občina določi na podlagi grafičnega preseka stavbnih zemljišč s pozidanimi zemljišči.
4. Občina izvede vsebinski in tehnični pregled razmejitve med pozidanimi in nepozidanimi stavbnimi zemljišči. Pri tem uporabi predlog poseljenih zemljišč in nepozidanih stavbnih zemljišč ter podatke o dejanski rabi javne cestne in javne železniške infrastrukture.
5. Občina identificira in odpravi neusklajenosti med pozidanimi in nepozidanimi stavbnimi zemljišči. Te neusklajenosti so lahko:

* vsebinske narave, ki pomenijo odpravo neusklajenosti s spremembami in dopolnitvami predloga poseljenih zemljišč,
* tehnične narave, kar je posledica neusklajenosti grafičnega prikaza namenske rabe prostora in grafičnega prikaza podlag za prikaz (topološke napake).

**11. člen**

**(viri za razvrščanje zemljišč v razvojne stopnje)**

(1) Nepozidana stavbna zemljišča občina razvrsti v razvojne stopnje upoštevajoč merila za razvrščanje.

(2) Za določitev razvojnih stopenj zemljišč se uporabljajo:

* podatki o poseljenih zemljiščih (dejanska raba poseljenih zemljišč) iz že usklajenih podatkov iz masovnega zajema;
* podatki iz državnih evidenc, državni nepremičninski podatki (zemljiški kataster in druge evidence),
* veljavni prostorski izvedbeni akti,
* veljavni splošni ali posamični pravni akti, s katerim je pravni režim vzpostavljen (varstvo gozdov, varstvo kulturne dediščine, varstvo narave, varstvo vodnih virov, vodna zemljišča, varstvo pred erozijo, varstvo pred poplavami) in iz drugih javno dostopnih evidenc o pravnih režimih (npr. Atlas okolja, register kulturne dediščine),
* podatki iz zbirnega katastra gospodarske javne infrastrukture (GJI) in podatki o varovalnih pasovih posamezne vrste GJI;
* občinski razvojni dokumenti (program opremljanja stavbnih zemljišč, načrt razvojnih programov občine),
* podatki lokalnih evidenc,
* zbirka upravnih aktov iz prostorskega informacijskega sistema (izdana gradbena dovoljenja, uporabna dovoljenja, prijava začetka gradnje),
* digitalni model reliefa,
* digitalni ortofoto načrt,
* drugi viri.

**12. člen**

**(razvrstitev zemljišč po razvojnih stopnjah)**

(1) Vsa nezazidana stavbna zemljišča se praviloma razvrstijo v eno od razvojnih stopenj iz 3. člena tega pravilnika.

(2) Zemljišče je lahko razvrščeno tudi v več razvojnih stopenj, pri čemer občina določi delež površine zemljišča za vsako razvojno stopnjo.

**13. člen  
 (priprava in sprejem predloga razvojnih stopenj)**

1. Občina o predlogu nepozidanih stavbnih zemljiščih, razvrščenih v razvojne stopnje, obvesti lastnike zemljišč na krajevno običajen način in z javno objavo na spletnih straneh občine.
2. Lastniki zemljišč lahko v roku 45 dni od dneva javne objave podajo svoje pripombe na predlog nepozidanih stavbnih zemljišč oziroma na razvojno stopnjo zemljišča.
3. Občina vse pravočasno prejete pripombe prouči ter jih rešuje v sodelovanju z občinskim urbanistom.
4. Pripombe, ki se izkažejo za ustrezne, občina upošteva pri pripravi končnega predloga nepozidanih stavbnih zemljišč z razvojnimi stopnjami.
5. Predlog nepozidanih stavbnih zemljišč potrdi župan s sklepom.
6. Podatke o nepozidanih stavbnih zemljiščih občina posreduje ministrstvu kot je določeno v 15. členu tega pravilnika.

**14. člen  
(spremembe podatkov o razvojnih stopnjah)**

1. Ob vsaki spremembi, ki vpliva na spremembo nepozidanih stavbnih zemljiščih in njihovih razvojnih stopenj, občina seznani lastnike zemljišč:

* na krajevno običajen način z javno razgrnitvijo podatkov, ki ne sme biti krajša od 30 dni, ali
* s pisnim obvestilom, ki se pošlje lastniku nepremičnine.

1. Razvojna stopnja se lahko spremeni tako, da se zemljišče doda ali umakne iz evidence nepozidanih stavbnih zemljišč tudi v primeru, ko lastnik zemljišča opozori na spremembo, ki lahko v skladu s tem pravilnikom vpliva na razvrstitev zemljišča v določeno razvojno stopnjo.
2. Občina preveri pobudo lastnika zemljišča in ga v roku treh mesecev obvesti o svoji odločitvi glede morebitne spremembe razvojne stopnje zemljišča.

**15. člen**

**(sporočanje podatkov o nepozidanih stavbnih zemljiščih)**

1. Podatke o nepozidanih stavbnih zemljiščih občina sporoča ministrstvu.
2. Občina mora podatke iz prvega odstavka tega člena sporočati v izmenjevalnem formatu, ki ga ministrstvo objavi na svojih spletnih straneh.
3. Občina mora ministrstvu sporočiti podatke iz prvega odstavka tega člena ob vsaki spremembi podatkov o razvojni stopnji.

**16. člen  
(vzdrževanje podatkov iz evidence nepozidanih stavbnih zemljišč)**

1. Občine vzdržujejo podatke o nepozidanih stavbnih zemljiščih in njihovih razvojnih stopenj na podlagi spremljanja pravnega in dejanskega stanja komunalne opremljenosti zemljišč, prostorskih izvedbenih aktov in pravnih režimov.
2. Občina posodobljene podatke vsakokrat posreduje v prostorski informacijski sistem, ki ga vodi ministrstvo.
3. Vsako spremembo podatkov o nepozidanih stavbnih zemljiščih mora občina posredovati najpozneje v treh mesecih od njenega nastanka.

**17. člen  
(časovno obdobje vzdrževanja)**

(1) Posodobljene podatke o nepozidanih stavbnih zemljiščih občina posreduje v prostorski informacijski sistem.

(2) Občina mora vsaj enkrat letno posodobiti podatke o razvojnih stopnjah nepozidanih stavbnih zemljišč in sicer najkasneje do 31. decembra.

**18. člen**

**(dostop do podatkov o razvojnih stopnjah zemljišč)**

Za javnost bo dostop do podatkov o razvojnih stopnjah in evidenci nepozidanih stavbnih zemljišč mogoč preko spletnega mesta eProstor..

IV. KONČNE DOLOČBE

19. člen

(začetek veljavnosti)

Ta pravilnik začne veljati naslednji dan po objavi v Uradnem listu Republike Slovenije.