

Na podlagi šestega odstavka 151. člena Zakona o urejanju prostora (Uradni list RS, št. 199/21) minister za okolje in prostor izdaja

PRAVILNIK
o razvojnih stopnjah nepozidanih stavbnih zemljišč

I. SPLOŠNE DOLOČBE

1. člen
(vsebina)

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

2. člen
(namen)

Namen pravilnika je določiti enotna merila, na podlagi katerih se določa in razvršča nepozidana stavbna zemljišča (v nadaljevanju: zemljišča) v razvojne stopnje in zemljišča z določeno razvojno stopnjo evidentirale v evidenci stavbnih zemljišč.

II. MERILA ZA RAZVRŠČANJE RAZVOJNIH STOPENJ

3. člen
(razvojne stopnje)

(1) Razvojne stopnje podajajo informacijo o razvitosti posameznega zemljišča in posledično možnosti izrabe takšnega zemljišča za namen gradnje stavb ali gradbeno-inženirskih objektov, ki niso objekti gospodarske javne infrastrukture.

(2) Razvojne stopnje so:

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.

4. 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, pravnih režimov ali zaradi dejanskega stanja v prostoru, ne glede na stanje opremljenosti zemljišča z gospodarsko javno infrastrukturo.

(2) Določila prostorskih državnih ali občinskih izvedbenih aktov, ki v skladu s

prejšnjim odstavkom na zemljišču omejujejo gradnjo, so naslednja:

- če se zemljišče nahaja na območju podrobnejše namenske rabe prostora, in sicer območja zelenih površin, območja prometnih površin (razen letališča in pristanišča), območja komunikacijske infrastrukture, območja energetske infrastrukture, območja okoljske infrastrukture;
- če na zemljišču glede na prostorske izvedbene pogoje gradnja objektov ni dovoljena;
- če je zemljišče namenjeno izključno gradnji gospodarske javne infrastrukture.

(3) Določila predpisov o pravnih režimih, ki v skladu s prvim odstavkom tega člena omejujejo gradnjo, so naslednja:

- če na zemljišču trajno ali začasno ne dopuščajo gradnje objektov;
- če so na zemljišču izjemoma dovoljene le 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 gospodarske javne infrastrukture.

(4) Gradnjo lahko omejuje tudi dejansko stanje v prostoru, čeprav je ta predvidena s prostorskim izvedbenim aktom ali jo dovoljuje pravni režim. Gradnja je lahko onemogočena zaradi lege, naklona ali nosilnosti zemljišča (npr. geološke sestave terena, nivo podtalnice, površinsko zastajanje vode, erozijsko delovanje, poplavna ogroženost, geomehanske lastnosti kohezivnih zemljin in stabilnost terena);

(5) Kot začasna omejitev gradnje iz prve alineje tretjega odstavka tega člena se štejejo omejitve, ki izhajajo iz pravnih režimov in so povezane z izvedbo omilitvenih ukrepov. Ko so omilitveni ukrepi izvedeni ni več izpolnjen pogoj začasne ne dopustitve gradnje objektov.

5. člen

(2. razvojna stopnja – prostorsko neurejeno zemljišče)

(1) Prostorsko neurejeno zemljišče je zemljišče, ki izpolnjuje enega od teh pogojev:

- zemljišče, za katero je z OPN predvidena izdelava OPPN, ta pa še ni sprejet;
- zemljišče, na katerem ni dopustna graditev stavb do sprejetja drugega državnega ali občinskega prostorskega izvedbenega akta;
- zemljišče, ki je v komasacijskem območju upravne komasacije.

(2) Za zemljišče iz prve alineje prejšnjega odstavka tega člena se šteje tudi zemljišča, na katerih so do sprejema OPPN dopustne začasne ureditve.

(3) Za zemljišča iz tretje alineje prvega odstavka tega člena se šteje zemljišča za katera je bil sprejet sklep o uvedbi upravne komasacije.

6. 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 objektov, vendar zemljišča niso opremljena ali so le delno opremljena z gospodarsko javno infrastrukturo in tako:

- nimajo urejenega dostopa do javnega cestnega omrežja;

- ni mogoče izvesti priključka na javno elektroenergetsko omrežje, ali na javno vodovodno omrežje, ali na javno kanalizacijsko omrežje.

(2) Za ugotavljanje opremljenosti zemljišč in posledično razvrščanje v 3. ali višje razvojne stopnje se upošteva predpis, ki ureja merila za določitev komunalno opremljenega nepozidanega stavbnega zemljišča.

(3) Za zemljišča razvrščena v 1. ali 2. razvojno stopnjo se ne ugotavlja opremljenosti zemljišča.

7. 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, ki niso objekti gospodarske javne infrastrukture in izpolnjujejo pogoje glede minimalne 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 pogoji glede:

- minimalne velikosti gradbene parcele;
- oblike gradbene parcele;
- stopnje izkoriščenosti (faktor izrabe F_i , faktor zazidanosti F_z);
- deleža zelenih površin;
- lege objektov na zemljišču (odmiki od sosednjega zemljišča, regulacijske linije).

(3) Kot neurejeno zazidljivo zemljišče se določijo vsa zemljišča, ki so manjša kot 100 m².

(4) Če prostorsko izvedbeni pogoji ne določajo pogojev glede oblike gradbene parcele se kot neurejeno zazidljivo zemljišče določijo vsa zemljišča, ki so ožja kot 6 m.

(5) Podatke o površini zemljišča iz tretjega odstavka tega člena se pridobi iz katastra nepremičnin.

(6) Podatke o širini zemljišča iz četrtega odstavka tega člena se pridobi z interpretacijo podatkov katastra nepremičnin.

8. člen

(5. razvojna stopnja – urejeno zazidljivo zemljišče)

(1) Urejeno zazidljivo zemljišče izpolnjuje naslednje pogoje:

- na njem je v skladu s prostorskim izvedbenim aktom dopustna gradnja objektov, ki niso objekti gospodarske javne infrastrukture;
- je opremljeno;
- izpolnjuje prostorske izvedbene pogoje glede oblike in velikosti gradbene parcele, s čimer je omogočena izvedba prostorskih ureditev, načrtovanih s prostorskim aktom;
- na njem niso uveljavljeni pravni režimi, ki ne dopuščajo gradnje objektov.

(2) Za pravne režime iz četrte alineje prvega odstavka tega člena se štejejo tisti pravni režimi, za katere lahko lastnik zemljišča (ali investitor) sam zagotovi omilitvene ukrepe v postopku načrtovanja objekta.

III. NAČIN RAZVRŠČANJA IN EVIDENTIRANJA

9. člen

(razvrščanje zemljišč v razvojne stopnje)

(1) Vsa zemljišča se razvrsti v eno ali več razvojnih stopenj iz 3. člena tega pravilnika.

(2) Če je zemljišče razdeljeno v več razvojnih stopenj, občina določi poligon za vsako razvojno stopnjo zemljišča posebej.

(3) Razvrščanje zemljišč v razvojne stopnje se izvede v dveh fazah:

- v prvi fazi se zemljiščem pripiše lastnosti na podlagi podatkovnega sloja,
- v drugi fazi se določi razvojne stopnje na podlagi pripisanih lastnosti in pravil za določanje razvojnih stopenj.

(4) Pri razvrščanju zemljišč v razvojne stopnje se upošteva tehnična pravila za razvrščanje zemljišč v razvojne stopnje, ki so priloga 1 tega pravilnika.

(5) Podatkovni sloji za pripis lastnosti zemljišč iz prve alineje tretjega odstavka tega člena so:

1. sloj območij, ki se urejajo z državnim prostorskim načrtom (v nadaljevanju DPN) s podrobnejšimi atributi iz 4. in 5 člena tega pravilnika,
2. sloj območij, ki se urejajo z občinskim prostorskim načrtom (v nadaljevanju OPN) s podrobnejšimi atributi 4. in 5 člena tega pravilnika,
3. sloj območij, ki se urejajo z občinskim podrobnim prostorskim načrtom (v nadaljevanju: OPPN) s podrobnejšimi atributi 4. in 5 člena tega pravilnika,
4. sloj območij pravnih režimov, ki omejujejo gradnjo,
5. sloj urejenosti dostopov do javnega cestnega omrežja na območjih OPN,
6. sloj urejenosti dostopov do javnega cestnega omrežja na območjih OPPN,
7. sloj opremljenosti z javnim vodovodnim omrežjem na območjih OPN,
8. sloj opremljenosti z javnim vodovodnim omrežjem na območjih OPPN,
9. sloj opremljenosti z javnim kanalizacijskem omrežjem na območjih OPN,
10. sloj opremljenosti z javnim kanalizacijskem omrežjem na območjih OPPN,
11. sloj opremljenosti z javnim elektroenergetskim omrežjem na območjih OPN,
12. sloj opremljenosti z javnim elektroenergetskim omrežjem na območjih OPPN,
13. sloj skladnosti zemljišč s prostorsko izvedbenimi pogoji (v nadaljevanju: PIP) na območjih OPN in
14. sloj skladnosti zemljišč s PIP na območjih OPPN.

(6) Pravila za določitev razvojne stopnje iz druge alineje tretjega odstavka tega člena so naslednja:

1. izvede se prostorski presek zemljišč z vsemi podatkovnimi sloji iz prejšnjega odstavka tega člena,
2. s prostorski presekom iz prejšnje točke tega odstavka se zemljiščem pripišejo lastnosti, ki so vsebovani v podatkovnih slojih in oblikujejo enote, na katere je mogoče pripisati razvojne stopnje,
3. enotam se določi razvojne stopnje na podlagi kombinacij lastnosti v prostoru, določenih v 4. do 8 .členu tega pravilnika.

10. člen

(evidentiranje razvojnih stopenj)

Razvojne stopnje zemljišč se označijo z zaporedno številko razvojne stopnje, ki se zapiše v evidenco stavbnih zemljišč, za vsako zemljiško parcelo.

11. člen

(vzdrževanje podatkov o razvojnih stopnjah)

Občine morajo ob vsaki spremembi veljavnega prostorskega akta, pravnega režima, stopnje opremljenosti s komunalno opremo ter drugo gospodarsko javno infrastrukturo ter sprememb dejanskega stanja v prostoru, ki vplivajo na razvrstitev v razvojno stopnjo, uskladiti podatke o razvojnih stopnjah zemljišč.

IV. PREHODNE DOLOČBE

12. člen

(vzpostavitev evidence stavbnih zemljišč)

Občina določi razvojne stopnje ob prvi vzpostavitvi evidence stavbnih zemljišč v skladu z zakonom, ki ureja urejanje prostora.

V. KONČNE DOLOČBE

13. člen

(začetek veljavnosti)

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

Št. 007-34/2022

Ljubljana, dne

EVA: 2022-2550-0012

mag. Andrej Vizjak
Minister
za okolje in prostor