

PRIPOMBE IZS

NA NOVELACIJO ZUreP 3 iz februarja 2025

V javni razpravi do 7.3.2025

SPLOŠNE PRIPOMBE IN KOMENTARJI

- Verzija je pripravljena (tudi glada na tisto iz julija 2024) z bistvenimi poenostavitvami , predvsem v procedurah izdelave in sprejemanja posameznih prostorskih aktov. To naj bi omogočilo hitrejšo in bolj predvidljivo pripravo prostorskih aktov, kar je pohvalno , a s poskusi iz prakse bi morali preveriti, ali kakšne poenostavitve ne puščajo kakšne nedorečenosti.
- V celotnem zakonu so izpuščeni vsi členi in navajanja, ki so podajali potrebne procedure ali ukrepe po ZVO (okoljevarstvene zahteve), ki so se prepletale s procedurami po ZUreP3.. To je sicer iz vidika pisanja zakonodaje verjetno pravilno, da se ne ponavljajo čelni iz drugih zakonov, a zapisano (črtano) je sedaj tako, da ni jasno, ali je črtano zgolj zaradi izogiba ponavljanja, ali pa se jih v procedurah po ZUreP res ne uporablja. To ni jasno niti iz komentarjev. Za prijaznost do uporabnikov bi bilo vsaj v začetku zakona zapisati in pojasniti, kako je s tem, saj gre za bistveno spremembo. Ali je sedaj pač tudi za vse objekte, za katere se izdela DPN možna le procedura preko integralnega gradbenega dovoljenja.
- Tudi v tej verziji predloga Novelacije se ukinja projektni svet pri ministrstvu in s tem obvezna udeležba pooblaščenih strokovnjakov . Ti bi morali z ministrstvom sodelovati tudi v drugih oblikah in ne sme biti prepuščeno ministrstvu nekontrolirano izbiro svetovalcev
- Popolnoma in bistveno je spremenjeno obširno poglavje o DPN (tu smo imeli že pred tremi leti večkratne pripombe in tudi razgovor z ministrstvom na to temo- a do sedaj zaman) Po pregledu novega predloga ugotavljamo da se je upoštevalo našo osnovno pripombo o nepotrebni kompliciranosti in različnim postopkom, Seveda bo potrebno pregledati podrobna določila in njihov način izvajanja. Izpuščeni sta dve že prej nepotrebni (pokazali tudi v praksi) proceduri . V zraku pa je ostalo kako upoštevati zahteve iz ZVO (ni potrebno ponavljati člene!) in kako se povezati na proceduro pridobivanja GD, saj ni več »združenega postopka«
- Spremenjeno je poglavje o komunalnem prispevku na katerega nimamo pripomb
- Bistveno je spremenjeno poglavje o gradbeni parceli , kjer smo imeli že v verziji julij 24 precej predlogov popravkov. Sedaj podajamo pripombe , ki so vezane na uskladitev z regulativo o katastru)

PRIPOMBE PO POGLAVJIH

OŠTEVILEČENO PO POGLAVJIH IN ČLENIH

1. SPLOŠNE DOLOČBE

1. člen

Brisano je določilo o dovoljevanju po tem zakonu. Smiselno bi bilo vsekakor postaviti za prakso neko povezavo z dovoljevanjem, če ne tu, pa bol določeno v GZ v členu 9, kjer bi zapisali

Za izdajo gradbenega dovoljenja za objekte za katere se izdelava DPN je pristojno ministrstvo ali celo pripisati, da gre za integralno dovoljenje.

3.člen

Brisani termini vezani na ZVO. Verjetno jih uporabljamo tudi tukaj, Naj ostanejo in se uporabi točna dikcija iz drugega zakona in pripiše izvor.

II Državni prostorski red

Tretji odstavek 16 člena

Že v verziji 2024 smo imeli pripombo o nerazumljivosti tega odstavka

Odstavki 3 do 7 19.člena

Glej splošno pripombo o črtanju določil po ZVO

III. UDELEŽENCI PRI UREJANJU PROSTORA

40.člen

V tem členu sta brisani tako Komisija za prostorski razvoj, kot Prostorski svet. Vse naloge so predane ministrstvu. Ta rešitev izgleda predvsem časovno učinkovitejša, a le če bodo sama ministrstva to zmogla. S tem brisanjem je brisana tudi obveznost vključitve pooblaščenih strokovnjakov v to fazo odločanja, s katero se ne strinjamo. Ministrstvo bi moralo biti zadolženo, da angažira pooblaščen strokovnjake iz področja obdelave.

42.a člen je dodan

Ukinja zgoraj omenjeni Komisijo in Prostorski svet in ustanavlja Medresorsko skupino in s tem prevezama vse bistvene naloge, ki pa bo ob vseh že do sedaj nerešenih vprašanjih težko delovala v predvidenih rokih.

43.člen

*Namesto Prostorskega sveta ustanavlja Svet za prostor s podobnimi zadolžitvami kot posvetovalni organ ministrstva. Sodelujoči strokovnjaki niso opredeljeni . Morajo **biti pooblaščen strokovnjaki iz področja** , ki ga obravnava DPN.*

43.a člen

Smiselno enako kot 43.člen

IV. del: PROSTORSKO NAČRTOVANJE

53.člen (2)2

V tem delu se je meja za vse proizvodne elektroenergetske objekte zvišala na 30 MW, To je za slovenske razmere visoka meja , saj jo tudi planirane posamezne HE ne bodo dosegle, prav tako izjemno velike fotovoltaične elektrarne. Po drugi strani pa so se vetrne elektrarne vključile v to splošno mejo brez razlage, da je to verjetno za »polje« vetrnic, saj tehnologija dopušča le posamezne vetrnice z močjo manjšo od 10 MW. Seveda pa bi morali opredeliti , kaj je to »polje vetrnic« (lahko se gradi sukcesivno in vedno pod mejo)

55.člen in 62. a člen

*Tukaj so črtane vse podloge, ki obravnavajo okolijsko problematiko, ki je gotovo eden izmed faktorjev pri izbiri variant. Iz samega branja zakona bi sklepali, da se okoljevarstvena problematika vključi šele pri pridobivanja integralnega gradbenega dovoljenja po GZ1. Potrebno pojasniti ! Zapisano v **62a** členu je nejasno. S katero dokumentacijo se to izvede in , kdo v postopku odloči, ali je to potrebno?*

68.člen

Ponavljamo pripombo, da je izraz »elaborat ekonomike« neprimeren, če gre le za ekonomiko infrastrukture (kot piše) . Naj potem bo »elaborat ekonomike infrastrukture« , saj imamo gotovo tudi ekonomiko celotnega posega.

4. poglavje: PROSTORSKI IZVEDBENI AKTI

1. oddelek: Državno prostorsko načrtovanje

To celotno poglavje je tako spremenjeno, da ni mogoče dajati pripomb le na posamezne člene. Spremenjena zasnova brez nepotrebnih stranskih rešitev pri združenem ali delno združenem postopku in ločenem postopku za izbiro variante, sledi našim starim pripombam in jo pozdravljamo . S črtanjem posameznih členov in delov člena pa ostaja delno nejasno(kar smo opisali že v splošnih pripombah): kako se pri izbiri variante upoštevajo okoljevarstvene vsebine (s kakšno dokumentacijo) in kako se izdelan in odobren DPN veže na sedaj ločen postopek pridobitve GD. Ali je to le integriran postopek. Dati smer že v samem zakonu.

Seveda bo potrebno pregledati podrobna določila in njihov način izvajanja.

Črtana so tudi vsa določila za »projektno skupino«. Ali vso to vlogo prevzema kar ministrstvo skupaj s svetom za prostor ?

Procedure priprave DPN od člena 91 dalje do črtanega 113 člena

Priporočamo, da se procedure in možna njihova nadaljnja optimizacija preverijo z narisanim diagramom poteka, tudi s povezavo na procedure po drugih zakonih (GZ1, ZVO3)

OPN v členih 121 in naprej

Tudi v tem delu so črtana vse zahteve iz področja varovanja okolja

OPPN v členu 126

Zahteva tudi okoljevarstvene rešitve, Na kakšni podlagi?

Členi 142 a,b, c

Uvajajo možnost sočasne obravnave občinskega prostorskega akta in GD. To oje presenetljivo ob sočasnem ukinjanju take rešitve iz obstoječega DPN. Kje so razlogi za tako različno gledanje?

3. poglavje: VAROVANJE ZEMLJIŠČ

2. oddelek: Gradbena parcela

Treti odstavek 190. člena

Predlog spremembe:

Briše se beseda »**prostorsko**« in briše se stavek »**Gradbena parcela šteje za prostorsko in funkcionalno medsebojno povezano zemljišče tudi v primeru, če jo deli občinska javna cesta, nekategorizirana cesta ali zemljišče razglašeno za javno dobro**«

Besedilo odstavka člena naj bi se glasilo:

(3) Gradbena parcela obsega funkcionalno medsebojno povezano zemljišče na katerem, nad ali pod katerim je načrtovan objekt, obstoječ objekt ali drugo zemljišče, ki je trajno namenjeno za redno rabo tega objekta. Gradbena parcela tega objekta obsega tudi zemljišče na katerem, nad ali pod katerim je predviden pomožni objekt ali stoji obstoječ pomožni objekt, in zemljišče, ki je trajno namenjeno redni rabi tega pomožnega objekta.

Obrazložitev predlagane spremembe:

Zaradi različnih načinov gradnje je pogoj prostorske povezanosti velikokrat težko zagotavljati. Zato bi moral biti edini pogoj funkcionalna povezanost. S tako dikcijo ni potrebno dodajati v zakon dikcije »Gradbena parcela tega objekta obsega tudi zemljišče na katerem, nad ali pod katerim je predviden pomožni objekt ali stoji obstoječ pomožni objekt, in zemljišče, ki je trajno namenjeno redni rabi tega pomožnega objekta«. Se pa ta dikcija z pojasnilom in primeri doda v obrazložitev spremembe.

Enajsti odstavek 190. člena

Doda se stavek: »**Če so sestavino gradbene parcele območja stvarne služnosti ali območja stavbnih pravice, mora območje biti že povezana s pravico vpisano v zemljiško knjigo in prevzet v katastru nepremičnin identifikator pravice iz zemljiške knjige.**«

Besedilo odstavka člena naj bi se glasilo:

(11) Sestavine gradbene parcele iz petega odstavka tega člena morajo biti za stavbe določene in evidentirane v katastru nepremičnin najpozneje do vložitve zahteve za izdajo uporabnega dovoljenja. Če so sestavino gradbene parcele območja stvarne služnosti ali območja stavbnih pravice, mora območje biti že povezana s pravico vpisano

v zemljiško knjigo in prevzet v katastru nepremičnin identifikator pravice iz zemljiške knjige.

Obrazložitev predlagane spremembe:

Določitve območja stvarne služnosti ali stavbne pravice v katastru nepremičnin pomeni samo lociranje območja v katastru nepremičnin, ki ni povezano z nobeno že vpisano pravico v zemljiški knjigi. Šele s povezavo območja s pravico v zemljiški knjigi in prevzemom identifikatorja pravice in zemljiške knjige v kataster nepremičnin. Šele po izvedenem prevzemu identifikatorja je območje stvarne služnosti in stavbne pravice obravnavano, da je vpisano v kataster nepremičnin, predhodno ima to območje – dokler ni izvedena povezava – samo status vpisa območja v začasen sloj. Za lažje razumevanje podajamo korake za določitev območja stvarne služnosti in stavbne pravice.

Opredelitev območja stvarne služnosti (SS) ali stavbne pravice (SP) v elaboratu.

- *Vložitev elaborata v IS kataster*
- *Izdaja odločbe o določitvi območja SS ali SP v katastrskem postopku.*
- *Izpeljava vpisa v začasni sloj katastra nepremičnin*
- *Izdelava pogodbe za ustanovitev SS ali SP.*
- *Vložitev predloga za vpis SS ali SP v zemljiško knjigo.*
- *Izdaja sklepa o vpisu pravice v zemljiško knjigo*
- *Vpis pravice v glavno knjigo.*
- *Prevzem podatkov o ID pravice in imetnikih v kataster nepremičnin.*
- *Vpis območja SS ali SP s identifikatorjem zemljiške knjige v KN*

Na tem mestu je potrebno poudariti, da se območja lahko določijo samo za stavbne pravice in stvarne služnosti, ki šele bodo po določitvi območja vpisane v zemljiško knjigo. 160. člen Zakona o katastru nepremičnin ZKN namreč določa, da se območja ne morajo določati za že vpisane stvarne služnosti in stavbne pravice v zemljiško knjigo. Gradbeni zakon GZ-1, ne določa, da je potrebno za pravico graditi, ki se izkazuje s stvarno služnostjo ali stavbno pravico in bo predstavljala del gradbene parcele, opredeliti tudi območja teh pravic v katastru nepremičnin. Dovolj je le vpisana pravica v zemljiško knjigo, določila enajstega odstavka pa to zahtevajo vpisana območja. Ker 160. člen ZKN ne dovoljuje določevanje območij za že vpisane pravice v zemljiško knjigo, lahko pride do težavin bodo lastniki morali ponovno skleniti pogodbe o ustanovitvi stavbne pravice ali stvarne služnosti, če bodo hoteli pridobiti uporabno dovoljenje. Rešitev tega problema sta:

- GZ-1 poda določilo o obveznosti določanja območij, kadar se izkazuje pravica graditi s stvarno služnostjo ali stavbno pravico tudi na gradbeni parceli ali
- Omogočiti vpis zaznambe spremembe za stvarne služnosti in stavbne pravice v primerih, ko se že vpisanim pravicam naknadno določa območje in izbris 160. člena iz ZKN.

Dvanajsti odstavek 190. člena

Predlog spremembe:

Za besedami »ki segajo nad« se dodata »**in pod**« in v tekstu v oklepaju se za besedo »izzdek« dodata besedi »**klet, zaklonišče**«. Črta se del stavka »je ta parcela v lasti občine, države ali je določena kot javno dobro« in se ga nadomesti s stavkom »**se z nameravano gradnjo ne posega v dele stavbe, ki segajo nad sosednjo parcelo.**«

Besedilo odstavka člena naj bi se glasilo:

(12) Ne glede na tretji, peti in deveti odstavek tega člena, se pri obstoječih objektih, v postopku rekonstrukcije, prizidave ali spremembe namembnosti, v sestavine gradbene parcele ne določa tistih delov obstoječih objektov, ki segajo nad in pod sosednjo parcelo (npr. napušč, balkon, izzidek, klet, zaklonišče itd.), če se z nameravano gradnjo ne posega v dele stavbe, ki segajo nad sosednjo parcelo.

Obrazložitev predlagane spremembe:

Rešuje se problem obstoječe gradnje, katere deli posegajo na nad ali pod zemljišča, ki ni v lasti lastnika objekta ali le ta nima pridobljenih drugih pravic na zemljiščih nad ali pod katere sega objekt. Z začetkom uporabe SPZ se kot sestavina nepremičnine/parcele šteje tudi elementi stavbe, ki se nahajajo nad ali pod nepremičnino. To določilo pa je zakonodaja s področja evidentiranja nepremični opredelila šele v Zakonu o katastru nepremičnin z začetkom uporabe 4.4.2023, za vse stavbe, ki se na novo vpisujejo v kataster nepremičnin. Za stavbe, ki so bile že vpisane v kataster nepremičnin pred 4.4.2023, pa se kot območje stavbe, ki je osnova za opredelitev povezave med stavbo in parcelo opredeljuje presek stavbe z zemljiščem. Dodan dvanajsti odstavek tako pri obstoječih stavbah za potrebe rekonstrukcije in prizidave sledi določilom ZKN za že vpisane stavbe pred začetkom uporabe ZKN – peti odstavek 140. člena ZKN (Pri migraciji podatkov o stavbah se zemljišča pod stavbo, ki so bila vpisana v zemljiškem katastru, vpišejo v kataster nepremičnin kot podatek o tlorisu stavbe in se posebej označijo..). Vsebina tega člena mora biti usklajena tudi z določili v predlogu sprememb GZ-1 (tretji odstavek 46. člena in šesti odstavek 54. člena). Ker se rešuje problem obstoječe gradnje ne more biti omejen samo na lasti občine, države ali je določena kot javno dobro. Zato predlagamo črtanje tega določila.

Doda se **6a odstavek 191. člena**

Določilo osnutka novele ZUreP-3:

Ni določil v osnutku novele

Predlog spremembe:

Doda se besedilo podano v nadaljevanju

Besedilo odstavka člena naj bi se glasilo:

(6a) Če meje zemljiških parcel, ki predstavljajo sestavine gradbene parcele ob določitvi gradbene parcele v gradbenem dovoljenju niso urejene v skladu z določili zakona, ki urejajo kataster nepremičnin in se ureditev mej izvede po pridobitvi gradbenega dovoljenja, se sprememba v površini urejene parcele od predhodno neurejene parcele ne obravnava kot odstopanje.

Obrazložitev predlagane spremembe:

ZUreP-3, za razliko od ZUreP-2 ne določa, da morajo biti meje zemljiških parcel, ki so sestavine gradbene parcele urejene. Če ZUreP-3 dopušča, da so meje zemljiških parcel, ki se opredelijo kot gradbene parcele neurejene, potem mora dopuščati tudi spremembo površine zemljiških parcel in posledično gradbene parcele zaradi naknadne ureditve meja. Enako bi bilo potrebno ravnati tudi v primeru določanja odmikov skrajnih točk objektov od meje.

Deveti odstavek 191. člena

Predlog spremembe:

Briše se del stavka za besedami »stavbnih pravic# »**oziroma območij stvarne služnosti**« in se dodata za besedo »vseh parcelah« besede »**stavbnih pravicah**«

Besedilo odstavka člena naj bi se glasilo:

(9) Če je gradbena parcela stavbe sestavljena iz več parcel oziroma območij stavbnih pravic, se pri vseh parcelah in stavbnih pravicah, ki sestavljajo gradbeno parcelo stavbe, na podlagi pravnomočnega uporabnega dovoljenja po uradni dolžnosti v zemljiško knjigo vpiše zaznamba gradbene parcele stavbe. Predlog za vpis zaznambe poda upravni organ pristojen za graditev najpozneje v 8 dneh po pravnomočnosti uporabnega dovoljenja.

Obrazložitev predlagane spremembe:

Stvarna služnost na služneči nepremičnini je vključena v lastninsko pravico gospodujoče parcele (213. člen Stvarno pravnega zakonika – SPZ). S prenosom lastniške

pravice gospodujoče nepremičnine se avtomatsko prenese tudi izvrševanje stvarne služnosti na novega lastnika gospodujoče parcele. Zato varovalka z zaznambo na služnostni pravici ni potrebna. Služeča parcela pa te varovalke ne sme prejeti, saj bi v tem primeru posegali v lastninsko pravico služeče nepremičnine v širšem obsegu kot jo določa stvarna služnost. Zato se v devetem odstavku člena ne sme navajati območje stvarne služnosti. Stavbna pravica je v skladu določili Zakona o zemljiški knjigi ZZK-1 (tretji odstavek 11. člena ZZK-1) opredeljena kot nepremičnina in kot pravica. Zato je potrebno zaznambo, v primeru, ko je stavbna pravica vključena v gradbeno parcelo podati tudi na stavbno pravico. Enako kot pri stvarni služnosti, parcela, kjer je ustanovljena stavbna pravica varovalke z zaznambo ne sme prejeti, saj bi v tem primeru posegali v lastninsko pravico parcele, na kateri je ustanovljena stavbna pravica v širšem obsegu kot jo določa stavbna pravica. Zaznamba se ne more vpisati na **območje** stavbne pravice, ampak na stavbno pravico, ker se vse izvedene stvarne pravice na nepremičninah, ki vključujejo upravičenje uporabe tuje nepremičnine (to je tudi stavbna pravica), omejujejo lastninsko pravico na celotni nepremičnini, čeprav se izvršujejo samo na prostorsko določenem delu nepremičnine (območju stavbne pravice). Zahteva, postavljena s pravili matičnih predpisov (SPZ in ZZK-1), glede izvrševanja izvedenih stvarnih pravic na delu nepremičnine je ta, da je treba v pravnem poslu, ki je pravni temelj za pridobitev (nastanek) pravice opisati (poleg načina izvrševanja pravice) prostorske meje (območje pravice) izvrševanja teh pravic (glej drugi odstavek 215. člena SPZ; drugi odstavek 225. člena SPZ; 232. člen SPZ; drugi odstavek 257. člena SPZ; 19. člen ZZK-1).

Drugi odstavek 192. člena

Predlog spremembe:

Briše se del stavka za besedami »stavbno pravico« in sicer **»oziroma območje stavbne pravice ali stvarno služnost oziroma območje stvarne služnosti«**

Besedilo odstavka člena naj bi se glasilo:

(2) Določba prejšnjega odstavka smiselno enako velja za stavbno pravico, na podlagi katere se zagotavlja redna raba stavbe.

Obrazložitev predlagane spremembe:

Stvarna služnost na služeči nepremičnini je vključena v lastninsko pravico gospodujoče parcele (213. člen Stvarno pravnega zakonika – SPZ). S prenosom lastniške pravice gospodujoče nepremičnine se avtomatsko prenese tudi izvrševanje stvarne služnosti na novega lastnika gospodujoče parcele. Zato stvarne služnosti ni potrebno obravnavati. Stavbna pravica je v skladu določili Zakona o zemljiški knjigi ZZK-1 (tretji odstavek 11. člena ZZK-1) opredeljena kot nepremičnina in kot pravica. Zato bi lahko prišlo do ločenega prenosa za stavbno pravico in je taka omejitev v zakonu potrebna.

Četrty odstavek 192. člena

Predlog spremembe:

Črta se vsebina celotnega odstavka, in se ga nadomesti z vsebino podano v nadaljevanju.

Besedilo odstavka člena naj bi se glasilo:

(4)V kolikor zemljiške parcele in stavbne pravice, ki so sestavine gradbene parcele stavbe v etažni lastnini in so v zemljiški knjigi le te opredeljene kot pomožno nepremičnino delov stavb z vpisano lastninsko pravico stavbe v etažni lastnini, se pomožna nepremičnina lahko določijo kot pomožna nepremičnina drugemu delu stavbe z vpisano lastninsko pravico v tej stavbi, ne glede na določila prejšnjega odstavka.

Obrazložitev predlagane spremembe:

Zemljiške parcele in stavbne pravice, ki predstavljajo sestavine gradbene parcele stavbe v etažni lastnini bi morale biti splošni skupni deli teh stavb. Zaradi želje, da bi lastniki posameznih delov v stavbi imeli v javnih nepremičninskih evidencah opredeljene dele zemljišč kot so parkirna mesta in atriji, prihaja do delitve gradbene parcele. Taka delitev je možna, če tako nastale parcele postanejo pomožne nepremičnine posameznih delov v stavbi z vpisano lastninsko pravico, saj je s tem zagotovljeno, da z njimi ni možno samostojno razpolagati, ampak delijo usodo glavne nepremičnine, ki ji pripadajo. Torej pripadajo vsakokratnemu lastniku glavne nepremičnine in se predmet prometa samo skupaj z glavno nepremičnino. Enako kot za zemljiške parcele velja tudi za stavbne pravice

Opredeljevanje različnega lastništva na območju gradbene parcele, ki bi ga omogočalo določilo druge alinee četrtega odstavka tega člena ni smiselno, saj je take zadeve od sprejetja novele SPZ-B, možno reševati s opredeljevanjem pomožnih nepremičnin, kar je bistveno bolj smiselno.

Potrebno pa je ob tem podati tudi opozorilo, da kolikor zanamba gradbene parcele ne bp podana tudi za pomožne nepremičnine lahko nastopi težava, zaradi določil 40.a člena ZZK-1. Pomanjkljivost opredelitve atrijev in zunanjih parkirnih mest kot pomožnih nepremičnin (PSD) je v tem, da lahko trenutni lastnik stanovanja ali poslovnega prostora, ki mu pripada PSD, z enostranskim pravnim poslom spremeni osnovni pravni položaj pomožne nepremičnine. To naredi na način, da jo opredeli kot parcelo v svoji lasti, nato vloži ustrezen predlog za spremembo v zemljiško knjigo preko notarja in postane zemljiškoknjižni lastnik parcele, ki je vključena v gradbeno parcelo ali pripadajoče zemljišče k stavbi. Ta postopek ne zahteva soglasja drugih etažnih lastnikov. Na ta način lahko lastnik odtuji parcelo in brez vednosti drugih etažnih lastnikov zmanjša prvotno določeno gradbeno parcelo, kar lahko povzroči neskladje z zakonodajo in

gradbeno dokumentacijo. Stavba, ki se ji »zmanjša« gradbena parcela tako postane neskladna gradnja

Drugi odstavek 194. člena

Predlog spremembe:

Črta se vsebina celotnega odstavka, in se ga nadomesti z vsebino podano v nadaljevanju.

Besedilo odstavka člena naj bi se glasilo:

(2) Za spremembo gradbene parcele stavbe se ne šteje, če se spreminjajo samo sestavine znotraj gradbene parcele stavbe, ki so zemljiške parcele s katastrskimi postopki parcelacije in izravnave, zunanji obod gradbene parcele stavbe pa ostaja nespremenjeni.

Če se zemljiške parcele znotraj gradbene parcele spreminjajo s parcelacijo, torej z delitvijo, združitvijo ali preurejanjem parcel, geodetska uprava o tem obvesti zemljiško knjigo.

Obrazložitev predlagane spremembe:

V skladu z določili drugega odstavka 34. člena ZKN spremembe v identifikatorjih parcel informacijski sistem kataster posreduje informacijskemu sistemu zemljiške knjige. V zemljiški knjigi je prevzem takih sprememb opredeljen kot poočitev, ki jo ZZK-1 opredeljuje 115.členu ZZK-1. V 115.členu ZZK-1 je tudi opredeljeno, da se pri novih nepremičninah vpišejo vse izvedene pravice in pravna dejstva, ki so bile vpisane pri osnovnem pravnem položaju izbranih nepremičnin, torej v ZUreP-3 ni potrebno prepisovati pravil, ki jih že določa ZZK-1. Lahko pa se jih poda v obrazložitvi predloga.

Doda se **2a odstavek 194. člena**

Določilo osnutka novele ZUreP-3:

Ni določil v osnutku novele

Predlog spremembe:

(2a) Za spremembo gradbene parcele stavbe se ne šteje, če se namesto stavbne pravica ali stvarna služnosti opredeli kot sestavina gradbene parcele zemljiška parcela v lasti lastnika stavbe na območjih, kjer so gradbeno parcelo opredeljevale s stavbno pravico in stvarno služnostjo. Izbris služnosti in stavbne pravice iz zemljiške knjige in posledično izbris območij stavbne pravice in stvarne služnosti iz katastralne nepremičnin, ki je posledica predhodno opisanega postopka vpisa lastninske pravice se tudi ne štejejo za spremembo gradbene parcele.

Obrazložitev predlagane spremembe:

V kolikor se je pravica graditi na območju gradbene parcele izkazovala s stvarno služnostjo ali stavbno pravico in so bile kot sestavine gradbene parcele določena območja le teh, v primeru, da lastnik stavbe pridobi lastninsko pravico na parcelah, kjer ima te izvedene pravice, le te niso več potrebne. Zato njihov izbris ne pomeni spremembe gradbene parcele.

Četrty odstavek 194. člena

Predlog spremembe:

Briše se del stavka za besedami »dovoljeno spreminjati« in sicer »**s postopkom izravnave meje ali z drugim postopkom,**« in se nadomesti z besedo » s katastrskimi postopki«.

Besedilo odstavka člena naj bi se glasilo:

(4) Gradbene parcele stavbe ni dovoljeno spreminjati s katastrskimi postopki, s katerimi se lahko v skladu s predpisi, ki urejajo kataster nepremičnin, spreminja meja parcele.

Obrazložitev predlagane spremembe:

Katastrski postopek izravnava meje spada med postopke spreminjanja mej v skladu s predpisi, ki urejajo kataster nepremičnin, zato posebej navajanje izravnave meje ni potrebno.

Sedemnajsti odstavek 194. člena

Predlog spremembe:

Briše se del stavka za besedami »upravni organ« in sicer »**sodišču predlaga izvedbo odločbe o spremembi gradbene parcele stavbe v zemljiški knjigi,**« in ga nadomesti z besedilo »**po uradni dolžnosti vloži predlog za izbris zaznambe in vpis nove zaznambe v zemljiško, v kolikor se zaradi spremembe gradbene parcele iz gradbene parcele izloči zemljiška parcela ali stavbna pravica ali se v gradbeno parcelo vključi nova zemljiška parcela ali stavbna pravica.**«

Besedilo odstavka člena naj bi se glasilo:

(17) V odločbi o spremembi gradbene parcele stavbe upravni organ dovoli spremembe vpisov v katastru nepremičnin. Na podlagi pravnomočne odločbe o spremembi gradbene parcele stavbe, upravni organ pristojen za izdajo gradbenega dovoljenja, po uradni dolžnosti predlaga spremembe vpisov v katastru nepremičnin. Na podlagi pravnomočne odločbe o spremembi gradbene parcele stavbe in izvedenih

sprememb vpisov v katastru nepremičnin upravni organ po uradni dolžnosti vloži predlog za izbris zaznambe in vpis nove zaznambe v zemljiško knjigo, v kolikor se zaradi spremembe gradbene parcele iz gradbene parcele izloči zemljiška parcela ali stavbna pravica ali se v gradbeno parcelo vključi nova zemljiška parcela ali stavbna pravica.

Obrazložitev predlagane spremembe:

Zaznamba gradbene parcele bo spadala med zaznambe pravnega dejstva o javnopravnih omejitvah (11. člen ZZK-1). Zemljiškoknjižno sodišče o tej zaznambi odloči po uradni dolžnosti na podlagi obvestila državnega organa ali organa samoupravnne lokalne skupnosti, torej na podlagi odločbe o določitvi gradbene parcele. ZZK-1 opredeljuje le vpis in izbris zaznambe, ne pa tudi spremembe. Zato mora upravni organ v primeru sprememb, ko se v gradbeno parcelo vključujejo nove zemljiške parcele ali stavbne pravice ali se iz gradbene parcele brišejo podatki predlog za izbris stare zaznambe in vpis nove zaznambe. Če se gradbena parcela spremeni s katastrskim postopkom izravnave meje, se podatki o parcelah, na katere se nanaša zaznamba ne spreminjajo in izbris in vpis novih zaznamb ni potreben.

Peti odstavek 195. člena

Predlog spremembe:

Briše se del stavka za besedami »geodetske zadeve« in sicer »**in zemljiško knjigo**«, briše se tudi stavek: »O izbrisu iz evidence in izbrisu zaznambe gradbene parcele stavbe organ pristojen za geodetske zadeve in zemljiška knjiga odločita po uradni dolžnosti.« in ga nadomesti z besedilo »**Geodetska uprava na podlagi prejetega obvestila izbriše gradbeno parcelo iz katastra nepremičnin. Pristojna upravna enota na podlagi odločbe o ukinitvi gradbene parcele po uradni dolžnosti poda predlog za izbris zaznambe gradbene parcele iz zemljiške knjige.**«

Besedilo odstavka člena naj bi se glasilo:

(5) Pristojna upravna enota po uradni dolžnosti obvesti upravni organ pristojen za geodetske zadeve o prenehanju gradbene parcele stavbe. Geodetska uprava na podlagi prejetega obvestila izbriše gradbeno parcelo iz katastra nepremičnin. Pristojna upravna enota na podlagi odločbe o ukinitvi gradbene parcele po uradni dolžnosti poda predlog za izbris zaznambe gradbene parcele iz zemljiške knjige.

Obrazložitev predlagane spremembe:

Podatek o gradbeni parceli geodetska uprava v skladu z določili 35. člena ZKN prevzema iz drugih evidenc. Podatek o gradbeni parceli ni matični podatek katastra nepremičnin, zato o njegovem vpisu in izbrisu geodetska uprava ne odloča.

Vpis in izbris zaznambe se v zemljiški knjigi izvede na podlagi ustreznega zemljiškoknjižnega predloga, ki ga pristojna upravna enota vloži po uradni dolžnosti v

zemljiško knjigo in kateremu mora biti priložena ustrezna javna listina. Zemljiškoknjižno sodišče o tej zaznambi odloči v zemljiškoknjižnem postopku.

3. oddelek: Omejitve v zvezi s preminjanjem meje parcele in soglasje za spreminjanje meje parcele.

195 a. člen

Predlog spremembe:

V prvem odstavku se besede »**prostorski izvedbeni akt**« brišejo in se jih nadomesti z besedami »**občinski podrobni prostorski načrt**« ter besede »**katastrskih postopkov s katerimi se spreminjajo meje parcel ne sme izvajati v nasprotju**« se brišejo in se jih nadomesti z besedami »**katastrske postopke s katerimi se spreminjajo meje parcel mora izvajati v skladu**«

V drugem odstavku se besede »**se lahko pridobi**« brišejo in se jih nadomesti z besedami »**mora izdati občina na zahtevo geodetskega podjetja, ki bo izvajalo katastrski postopek spreminjanja mej**«

Tretji odstavek se briše in se ga nadomesti z naslednjim besedilom: »**potrdilo o pogojih za spreminjanje meje parcele za potrebe izvedbe katastrskega postopka spreminjanja mej na stavbnih zemljiščih je takse prosto.**«

Besedilo odstavka člena naj bi se glasilo:

(1) Če občinski podrobni prostorski načrt, za območja stavbnih zemljišč, določa pravila glede oblikovanja parcel (velikost, oblika itd.) ali določanja gradbenih parcel, se katastrske postopke s katerimi se spreminjajo meje parcel mora izvajati v skladu z določili prostorskega izvedbenega akta.

(2) Pogoje za spreminjanje meje parcele mora izdati občina na zahtevo geodetskega podjetja, ki bo izvajalo katastrski postopek spreminjanja mej, v potrdilu o pogojih za spreminjanje meje parcele, ki vsebuje podatke o namenski rabi prostora, tiste določbe prostorskega izvedbenega akta, ki so pomembne za spreminjanje meje parcele, in navedbo začasnega ukrepa prepovedi spreminjanja meje parcele, če je ta vzpostavljen. Potrdilo se priloži tudi kopija grafičnega prikaza prostorskega izvedbenega akta. Potrdilo je obvezna priloga elaboratu katastrskega postopka spreminjanja mej

(3) Potrdilo o pogojih za spreminjanje meje parcele za potrebe izvedbe katastrskega postopka spreminjanja mej na stavbnih zemljiščih je takse prosto.

Obrazložitev predlagane spremembe:

Interpretacijo vsebine prostorskih aktov, ki jih je sprejela občina, lahko verodostojno interpretira samo ona. Ker izvedbeni prostorski akti zadevo podajajo zelo ohlapno in pri oblikovanju določil velikosti in obliki parcel ni bila upoštevana parcelna in lastniška struktura, je zahteva, da bi bilo s strani geodetskega podjetja potrebno pred vsakim spreminjanjem parcele na stavbnih zemljiščih podrobneje preučiti vse izvedbene prostorske akte pretirana. Zato predlagamo, da se določila tega člena osredotočijo samo na občinske podrobne prostorske načrte, za katere pa je obvezno pred izvedbo katastrskih postopkov pridobiti potrdilo, ki ga mora izdati občina in je takse prosto

Drugi odstavek 196 . člen

Predlog spremembe:

Briše se besedilo »**v postopkih pogodbene komasacije ter postopkih združitve in delitve parcel, izravnave meje in drugih postopkih, s katerimi se lahko v skladu s predpisi, ki urejajo kataster nepremičnin, spreminja meja parcele**« in se ga nadomesti z besedilom »**za izvedbo katastrskih postopkov spreminjanja meje parcel, ki jih opredeljujejo predpisi ki urejajo kataster nepremičnin**«

Besedilo odstavka člena naj bi se glasilo:

(2) Soglasje za spreminjanje meje parcele je treba pridobiti za izvedbo katastrskih postopkov spreminjanja meje parcel, ki jih opredeljujejo predpisi ki urejajo kataster nepremičnin, za zemljišča določena v tretjem in četrtem odstavku tega člena.

Obrazložitev predlagane spremembe:

Katastrske postopke za spreminjanje mej opredeljuje ZKN, zato je naštevanje teh postopkov v drugem odstavku 196. člena nepotrebno.