

Zakon o urejanju prostora (ZUreP-2)

ZBIRNI PODATKI

Uradni list RS, št. 61/2017

Datum tiska: 24.09.2019

Veljaven čistopis - prva objava - Veljavnost oz. uporaba: od 1.6.2018

[Povezava do dokumenta na portalu IUS-INFO](#)

I. del: TEMELJNE DOLOČBE

1. poglavje: SPLOŠNE DOLOČBE

1. člen (predmet zakona)

(1) Ta zakon določa cilje, načela in pravila urejanja prostora, udeležence, ki delujejo na tem področju, vrste prostorskih aktov, njihovo vsebino in medsebojna razmerja, postopke za njihovo pripravo, sprejetje in izvedbo ter združen postopek načrtovanja in dovoljevanja. Določa tudi prostorske ukrepe, instrumente in ukrepe zemljiške politike ter ureja spremljanje stanja v prostoru, delovanje prostorskega informacijskega sistema in izdajanje potrdil s področja urejanja prostora.

(2) S tem zakonom se v slovenski pravni red prenašajo:

- Direktiva Evropskega parlamenta in Sveta 2001/42/ES z dne 27. junija 2001 o presoji vplivov nekaterih načrtov in programov na okolje (UL L št. 197 z dne 21. 7. 2001, str. 157), v delu, ki se nanaša na presojo vplivov načrtov in programov na okolje, če gre za prostorske akte;
- Direktiva Evropskega parlamenta in Sveta 2011/92/EU z dne 13. decembra 2011 o presoji vplivov nekaterih javnih in zasebnih projektov na okolje (UL L št. 26 z dne 28. 1. 2012, str. 1), zadnjič spremenjeno z Direktivo Evropskega parlamenta in Sveta 2014/52/ES z dne 16. aprila 2014 o spremembi Direktive 2011/92/EU o presoji vplivov nekaterih javnih in zasebnih projektov na okolje (UL L št. 124 z dne 25. 4. 2014, str. 1), v delu, ki se nanaša na združitev presoje vplivov posega na okolje z združenim postopkom načrtovanja in dovoljevanja prostorskih ureditev državnega pomena;
- Direktiva Sveta 92/43/EGS z dne 21. maja 1992 o ohranjanju naravnih habitatov ter prosto živečih živalskih in rastlinskih vrst (UL L št. 206 z dne 22. 7. 1992, stran 7), zadnjič spremenjeno z Direktivo Sveta 2013/17/EU z dne 13. maja 2013 o prilagoditvi nekaterih direktiv na področju okolja zaradi pristopa Republike Hrvaške (UL L št. 158 z dne 10. 6. 2013, str. 193), v delu, ki se nanaša na presojo sprejemljivosti planov in programov ter posegov v naravo, če so ti združeni s postopki celovite presoje vplivov na

okolje prostorskih aktov ter presoje vplivov na okolje v okviru združenega postopka načrtovanja in dovoljevanja prostorskih ureditev državnega pomena;

- Direktiva 2014/89/EU Evropskega parlamenta in Sveta z dne 23. julija 2014 o vzpostavitvi okvira za pomorsko prostorsko načrtovanje (UL L št. 257 z dne 28. 8. 2014, str. 135).

2. člen

(namen, cilji in instrumenti urejanja prostora)

(1) Namen urejanja prostora je doseganje trajnostnega prostorskega razvoja s celovito obravnavo, usklajevanjem in upravljanjem njegovih družbenih, okoljskih in ekonomskih vidikov, tako da se kot cilj urejanja prostora:

- varuje prostor kot omejeno naravno dobrino;
- zagotavljata priprava in izvajanje prostorskih aktov;
- omogočajo kakovostne življenjske razmere in zdravo življenjsko okolje;
- omogoča ustrezen in univerzalen dostop do družbene in gospodarske javne infrastrukture;
- omogoča policentrični sistem razvoja naselij;
- omogoča urbani razvoj mest in širših mestnih območij;
- ustvarjajo in ohranjajo prepoznavne značilnosti v prostoru;
- ustvarja in varuje pestrost, prepoznavnost in kakovost krajine;
- dosegajo prostorsko usklajene in medsebojno dopolnjujoče več-funkcijske razmestitve različnih dejavnosti v prostoru;
- zagotavlja racionalna raba prostora in ohranjajo prostorske zmogljivosti za sedanje in prihodnje generacije;
- prispeva h krepitvi in varovanju zdravja ljudi;
- prispeva k varstvu okolja, ohranjanju narave, varovanju kulturne dediščine, varovanju kmetijskih zemljišč ter drugih

kakovosti prostora;

- prispeva k prilagajanju na podnebne spremembe;
- ustvarjajo razmere za zmanjševanje in preprečevanje naravnih ali drugih nesreč;
- prispeva k obrambi države.

(2) Odločitve glede prostorskega razvoja je treba na vseh ravneh oblikovati glede na cilje urejanja prostora, izhajajoč iz spremljanja in analize podatkov iz prikaza stanja prostora ter ob poznavanju sedanjih in strokovno utemeljeni oceni prihodnjih varstvenih in razvojnih potreb v prostoru.

(3) Urejanje prostora po tem zakonu je kontinuiran proces, ki obsega prostorsko načrtovanje, združen postopek načrtovanja in dovoljevanja prostorskih ureditev državnega pomena, izvajanje ukrepov zemljiške politike, spremljanje stanja v prostoru in zagotavljanje s tem povezanih informacijskih storitev.

(4) Doseganje ciljev urejanja prostora iz prvega odstavka tega člena je v javnem interesu.

3. člen (izrazi)

(1) V tem zakonu uporabljeni izrazi imajo naslednji pomen:

1. bilanca površin je izračun in prikaz nepozidanih stavbnih zemljišč, členjena na posamezne kategorije namenske rabe prostora in na razvojne stopnje teh površin, kot izhajajo iz evidence stavbnih zemljišč. Je podlaga za izračun izkoriščenosti prostih površin ali lokacij, ki so primerne za zgostitve, prenovo ali spremembo rabe ali kadar se načrtujejo nove površine stavbnih zemljišč kot širitev ureditvenega območja naselja;

2. drugo urbano naselje je večje pozidano in poseljeno naselje v katerem prevladujejo mestne funkcije nad agrarnimi, vendar nima statusa mesta. V drugem urbanem naselju so storitvene, oskrbne in druge dejavnosti, ki oskrbujejo prebivalce naselja in bližnje območje;

3. drugo ureditveno območje obsega površine izven ureditvenega območja naselja, namenjene izvajanju dejavnosti, ki zaradi tehničnih, tehnoloških, funkcionalnih in prostorskih razlogov ne spadajo v ureditveno območje naselja;

4. družbena infrastruktura so prostorske ureditve, namenjene izvajanju dejavnosti splošnega pomena, s katerimi se zagotavljajo dobrine, ki so v javnem interesu (dejavnosti s področja vzgoje in izobraževanja, znanosti, športa, zdravstva, socialnega varstva, kulture in drugih dejavnosti splošnega pomena, če je tako določeno z zakonom);

5. gospodarska javna infrastruktura so objekti ali omrežja, ki so namenjeni opravljanju gospodarskih javnih služb skladno z zakonom ter objekti ali omrežja za druge namene v javnem interesu, ki so kot taki določeni z zakonom ali odlokom lokalne skupnosti, kakor tudi drugi objekti in omrežja v splošni rabi. Gospodarska javna infrastruktura je državnega in lokalnega pomena;

6. gradbena parcela stavbe je zemljišče, ki je trajno namenjeno redni rabi te stavbe;

7. grajeno javno dobro so zemljišča, objekti in deli objektov, namenjeni takšni splošni rabi, kot jo glede na namen njihove uporabe določa zakon ali predpis, izdan na podlagi zakona. Grajeno javno dobro je državnega in lokalnega pomena;

8. izvedbena regulacija prostora je skozi namensko rabo prostora in prostorske izvedbene pogoje določen način rabe prostora in izvajanja posegov v prostor na določenem območju;

9. javna površina je grajena in zelena površina, namenjena splošni rabi, kot so javna cesta, ulica, pasaža, trg, tržnica, atrij, igrišče, parkirišče, pokopališče, park, zelenica, rekreacijska površina in podobna površina;

10. krajina je območje, kot ga zaznavajo ljudje in ima prepoznavne naravne, kulturne ali poselitvene značilnosti, ki so rezultat delovanja in medsebojnega vplivanja narave in človeka. Krajino se prepozna kot naravno, kulturno in krajino v urbanem prostoru;

11. mesto je urbano naselje, ki je gospodarsko, družbeno in kulturno središče širšega območja in ima status mesta, pridobljen po predpisih, ki urejajo lokalno samoupravo. Ima kulturno-zgodovinske, urbanistične ter arhitektonske značilnosti, ki ga ločijo od drugih naselij in opravlja več funkcij;

12. mnenja so akti, s katerimi nosilci urejanja prostora ugotovijo, ali so bile pri pripravi prostorskih aktov in v združenem postopku načrtovanja in dovoljevanja upoštevane njihove smernice oziroma predpisi z njihovega delovnega področja;

13. nadomestna gradnja je gradnja, pri kateri se najprej odstrani obstoječi objekt in namesto njega zgradi nov objekt;

14. nakupovalno središče je stavba ali več stavb v neposredni bližini, namenjenih za trgovine in storitvene lokale, navadno dopolnjene z javnimi in družbenimi objekti ter z ustrezno urejenimi površinami (za počitek in razvedrilo), ki skupaj s parkirišči tvorijo gradbeno oziroma poslovno organizacijsko enoto;

15. namenska raba prostora je s prostorskimi akti določena raba površin in objektov, ki ob upoštevanju pretežnosti in prepletanja dopustnih dejavnosti določa namen, za katerega

(5) Če stavba stoji na tuji nepremičnini, nad ali pod njo na podlagi stavbne pravice, mora lastnik nepremičnine zagotoviti evidentiranje gradbene parcele kot enotne zemljiške parcele, ko stavba postane sestavina nepremičnine zaradi prenehanja stavbne pravice.

(6) Če je gradbena parcela sestavljena iz zemljišč, ki predstavljajo samostojne zemljiške parcele in združitve v enotno zemljiško parcelo v skladu s prejšnjimi odstavki ni mogoča, ali ni mogoče oblikovanje takšnih stvarnopравnih razmerij, ki zagotavljajo, da se lastninska pravica na vseh zemljiških parcelah, ki predstavljajo gradbeno parcelo stavbe, prenaša skupaj, se pri vseh zemljiških parcelah, ki sestavljajo gradbeno parcelo stavbe, po uradni dolžnosti na podlagi pravnomočnega gradbenega dovoljenja v zemljiško knjigo vpiše zaznamba gradbene parcele.

183. člen

(pravni promet z gradbeno parcelo stavbe)

(1) Lastninska pravica na gradbeni parceli, ki ni evidentirana kot enotna zemljiška parcela, se lahko prenaša samo skupaj z lastninsko pravico na drugih zemljiških parcelah, ki sestavljajo gradbeno parcelo.

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

(3) Notar ne overi podpisa na zemljiškknjižnem dovolilu, s katerim se prenaša lastninska pravica ali stavbna pravica na nepremičnini, če iz zaznambe iz petega odstavka 182. člena tega zakona izhaja, da se lastninska pravica ali stavbna pravica lahko prenaša samo skupaj z vsemi zemljiškimi parcelami, ki predstavljajo gradbeno parcelo.

(4) Določbe tega člena se smiselno uporabljajo tudi za delitev solastnine gradbene parcele, ki ni evidentirana kot enotna zemljiška parcela.

184. člen

(sprememba gradbene parcele stavbe)

(1) Gradbena parcela stavbe se lahko spremeni z upravno odločbo, če po predlagani spremembi izpolnjuje veljavne pogoje za določitev gradbene parcele k tej stavbi in če ima predlagatelj na zemljiščih, ki sestavljajo gradbeno parcelo, pridobljeno lastninsko ali drugo stvarno pravico, ki izkazuje pravico graditi v skladu s predpisi, ki urejajo graditev.

(2) Upravni organ, ki je pristojen za izdajo gradbenega dovoljenja, odloči o spremembi gradbene parcele stavbe na zahtevo lastnika zemljiške parcele, na kateri stavba stoji, države ali občine pa, če za to izkažeta javni interes, ob smiselni uporabi določb zakona, ki ureja postopek za izdajo gradbenega dovoljenja.

(3) Če vsi lastniki skupne gradbene parcele zahtevajo, da se njeno zemljišče razdeli tako, da se vključi v gradbene parcele vseh ali posameznih stavb, katerim je doslej pripadalo kot skupna gradbena parcela, upravni organ o takih spremembah gradbenih parcel odloči z eno odločbo.

(4) Kadar je nepremičnina v lasti več oseb, je odločanje o zahtevi za spremembo gradbene parcele posel, ki presega redno upravljanje.

(5) V odločbi o spremembi gradbene parcele stavbe upravni organ dovoli tudi potrebne spremembe vpisov v zemljiškem katastru. Na podlagi pravnomočne odločbe o spremembi gradbene parcele sodišče po uradni dolžnosti odloči o izbrisu zaznambe dotedanje gradbene parcele in vpisu zaznambe nove gradbene parcele v zemljiško knjigo.

185. člen

(prenehanje gradbene parcele stavbe)

(1) Gradbena parcela stavbe v celoti preneha z uničenjem stavbe, skupna gradbena parcela z uničenjem vseh stavb, katerim pripada.

(2) Gradbena parcela stavbe preneha na delu zemljišča, ki je vanjo vključeno, če na njem preneha stvarna pravica lastnika zemljiške parcele, na kateri stavba stoji.

(3) Gradbena parcela stavbe ne preneha, če stavba, zgrajena na podlagi stavbne pravice, postane sestavina zemljišča zaradi prenehanja stavbne pravice.

(4) Upravni organ, ki je pristojen za izdajo gradbenega dovoljenja, z upravno odločbo ugotovi prenehanje gradbene parcele stavbe na zahtevo lastnika zemljiške parcele stavbe, imetnika stavbne pravice, države ali občine ter vsake druge osebe, ki za to izkaže pravni interes, postopek pa se lahko začne tudi po uradni dolžnosti.

(5) Geodetska uprava na podlagi odločbe iz prejšnjega odstavka izbriše gradbeno parcelo iz zemljiškega katastra.

2. oddelek: Soglasje za spreminjanje meje parcele

186. člen

(namen soglasja)

(1) Namen soglasja za spreminjanje meje parcele je zagotoviti in vzdrževati takšno parcelno strukturo zemljišč, ki je skladna z določbami prostorskega izvedbenega akta.

(2) Za spreminjanje meje parcele se štejejo geodetski postopki združitve in delitve parcel, izravnave meje ter pogodbene komasacije.

(3) Soglasje za spreminjanje meje parcele je treba pridobiti za spreminjanje mej gradbenih parcel stavb in pripadajočih

zemljiških stavb iz evidence stavbnih zemljišč.

(4) Soglasje za spreminjanje meje parcele je treba pridobiti tudi za spreminjanje mej zemljiških parcel na območjih, ki jih določi občina z odlokom. Območje mora biti določeno tako, da ga je možno grafično prikazati v zemljiškem katastru. Obvezo za pridobitev soglasja na tem območju občina vpiše na parcele v zemljiškem katastru.

(5) Ne glede na določbe prvega odstavka tega člena se lahko kot območje iz prejšnjega odstavka opredeli tudi območje iz druge alineje 135. člena tega zakona.

(6) Ne glede na tretji in četrti odstavek tega člena soglasja za spreminjanje meje parcele ni treba pridobiti ob parcelaciji zaradi razlastitve ali komasacije.

187. člen (postopek izdaje soglasja)

(1) Soglasje za spreminjanje meje parcele izda občina na podlagi zahteve lastnika nepremičnine ali geodetskega podjetja v 15 dneh od prejema popolne zahteve. Zahteva vsebuje grafični prikaz starih in novih parcelnih mej, obrazložitev namena spremembe meje in skladnosti spremembe meje z občinskim prostorskim izvedbenim aktom ter podatek o površini starih in novih parcel.

(2) Če občina v predpisanem roku ne odloči o izdaji soglasja za spreminjanje meje parcele, se šteje, da je bila sprememba meje izvedena v skladu z določbami občinskega prostorskega izvedbenega akta.

3. poglavje: PRESKRBA IN PRIDOBIVANJE ZEMLJIŠČ TER PRAVIC NA NJIH

1. oddelek: Načrt preskrbe z zemljišči

188. člen (načrt preskrbe z zemljišči)

(1) Količinsko in časovno usklajeno zagotavljanje zemljišč in pravic na njih za prostorski razvoj se izvaja na podlagi načrta preskrbe in upravljanja z zemljišči (v nadaljnjem besedilu: načrt preskrbe).

(2) Načrt preskrbe vsebuje kratkoročni, srednjeročni in dolgoročni del, pri čemer se šteje, da je kratki rok obdobje do 2 leti, srednji rok od 2 do 5 let, dolgi rok od 5 do 15 let.

(3) Načrt preskrbe pripravi občina na podlagi gospodarskih in drugih družbenih oziroma sektorskih razvojnih načrtov občine, prostorskih aktov in na podlagi demografskih napovedi.

(4) Za ocenjeno potrebo po stavbnih in drugih zemljiščih se izdelajo naslednje strokovne podlage:

- analiza stanja stavbnih zemljišč iz evidence stavbnih zemljišč;

- predvideni demografski razvoj v občini;

- predvideni gospodarski razvoj po različnih gospodarskih dejavnostih;

- predvideni razvoj občinske prometne infrastrukture;

- predvideni razvoj drugih občinskih infrastrukturnih omrežij;

- potrebe po stavbnih zemljiščih za prebivanje (stanovanja vseh vrst, zlasti za dostopna najemna in socialna stanovanja);

- potrebe po stavbnih zemljiščih za gospodarske dejavnosti in centralne dejavnosti;

- potrebe po stavbnih zemljiščih za gospodarske javne službe;

- potrebe po stavbnih zemljiščih za druge sektorske načrte občine.

(5) Načrt preskrbe zemljišč vsebuje tekstualni in grafični del.

(6) Načrt preskrbe sprejme občinski svet.

(7) Načrt preskrbe je podlaga za izvajanje ukrepov zemljiške politike po tem zakonu ter za pridobivanje, razpolaganje in upravljanje z zemljišči v skladu z zakonom, ki ureja stvarno premoženje države in samoupravnih lokalnih skupnosti.

2. oddelek: Predkupna pravica države in občine

189. člen

(predkupna pravica)

(1) Občina lahko določi območje predkupne pravice:

- na stavbnih zemljiščih;

- na ureditvenem območju naselja;

- na kmetijskih, gozdnih, vodnih in drugih zemljiščih za namen graditve objektov gospodarske javne infrastrukture in objektov, ki se uporabljajo za varstvo pred naravnimi in drugimi nesrečami;

- na območju za dolgoročni razvoj naselja, kot je določen v OPN.

(2) Država lahko določi območje predkupne pravice na območju:

- izbrane variante iz uredbe o najustreznejši varianti,

- veljavnega DPN ali

- uredbe o varovanem območju.

(3) Območje predkupne pravice mora biti določeno tako, da ga je možno grafično prikazati v zemljiškem katastru.

(4) Območje predkupne pravice se določi z uredbo vlade ali odlokom občinskega sveta.

190. člen (izključitev predkupne pravice)

(1) Občina ne more uveljavljati predkupne pravice:

- če lastnik proda ali podari nepremičnino solastniku, svojemu zakoncu ali osebi, s katero živi v zunajzakonski skupnosti, oziroma svojemu sorodniku v ravni vrsti, posvojitelju ali posvojenцу;

- če je kupec država, oseba javnega prava, ki jo je ustanovila država, ali izvajalec državne javne službe, kakor tudi investitor gospodarske javne infrastrukture ali

- pri prodaji etažne lastnine, razen v primeru prenove po tem zakonu.

(2) Država ne more uveljavljati predkupne pravice v primerih iz prve in tretje alineje prejšnjega odstavka.

191. člen (pravice in obveznosti oseb, vključenih v prodajo)

(1) Lastnik zemljišča, ki se nahaja v območju predkupne pravice po tem zakonu, mora zemljišče pred prodajo najprej ponuditi v odkup državi ali občini kot nosilcu predkupne pravice. Nosilec predkupne pravice se o sprejetju ali zavrnitvi ponudbe izjavi v 15 dneh od njenega sprejetja, sicer se šteje, da ponudbe ne sprejema. V tem primeru lahko lastnik zemljišča proda drugi osebi, pri čemer pa cena ne sme biti nižja od tiste, ki je bila ponujena nosilcu predkupne pravice. Prodajalec se o ponudbi in pogojih prodaje, vsebovanih v ponudbi, z nosilcem predkupne pravice ni dolžan pogajati.

(2) Določba prejšnjega odstavka o višini cene za prodajo zemljišča drugi osebi veže prodajalca še dva meseca po tem, ko je zemljišče ponudil v odkup nosilcu predkupne pravice, vendar pa mora po preteku tega roka zemljišče z enako ali drugačno ceno zopet najprej ponuditi v odkup temu nosilcu predkupne pravice.

(3) Če gre za prodajo kmetijskega zemljišča, gozda ali kmetije in občina ali država ne uveljavlja predkupne pravice, poteka prodaja kmetijskega zemljišča, kmetije ali gozda skladno z določbami zakona, ki ureja kmetijska zemljišča, in zakona, ki ureja gozdove.

(4) Prodajalec mora notarju predložiti:

- izjavo nosilca predkupne pravice, da ne sprejema njegove ponudbe, ali dokazila o tem, da je že preteklo 15 dni od njegove ponudbe in

- pisno ponudbo, ki jo je poslal nosilcu predkupne pravice.

(5) Pogodba, sklenjena v nasprotju z določbami tega poglavja, je nična.

3. oddelek: Razlastitev in omejitve lastninske pravice

3.1. Splošna določba

192. člen (dopustnost razlastitve in omejitve lastninske pravice)

(1) Lastninska pravica na nepremičnini se lahko odvzame proti odškodnini ali nadomestilu v naravi (v nadaljnjem besedilu: razlastitev) ali omeji s pravico uporabe za določen čas, kakor tudi obremeni z začasno ali trajno služnostjo.

(2) Razlastitev in omejitev ali obremenitev lastninske pravice je dopustna le v javno korist in če je za dosego javne koristi nujno potrebna in da je javna korist razlastitvenega namena v sorazmerju s posegom v zasebno lastnino.

(3) Razlastitev in omejitev ali obremenitev lastninske pravice iz prvega odstavka tega člena ni dopustna, če država ali občina razpolaga z drugo ustrezno nepremičnino za dosego istega namena.

(4) Ne glede na določbe tega člena, se nepremičnine lahko razlastijo za namene, ki jih določajo drugi zakoni. V tem primeru se za postopek razlastitve in omejitve lastninske pravice ter za odškodnino uporabljajo določbe tega zakona, če zakon ne določa drugače.

3.2. Razlastitev

193. člen (namen razlastitve)

(1) Ob pogojih iz prejšnjega člena se nepremičnina lahko razlasti za naslednje namene:

- za gradnjo in prevzem objektov in omrežij gospodarske javne infrastrukture ter grajenega javnega dobra;

- za gradnjo in prevzem objektov za potrebe obrambe države, državnih rezerv, varnosti državljanov in njihovega premoženja ter varstva pred naravnimi in drugimi nesrečami;

- za gradnjo in prevzem objektov družbene infrastrukture;

- za gradnjo neprofitnih in socialnih stanovanj.

(2) Poleg razlastitvenih namenov iz prejšnjega odstavka, se lahko razlasti tudi nepremičnina, ki je potrebna za izvedbo omilitvenih ali izravnalnih ukrepov po predpisih o ohranjanju narave, če so bili ti ukrepi določeni zaradi izvedbe prostorskih ureditev iz prejšnjega odstavka.

(3) Za prevzem objektov in omrežij iz prvega odstavka tega člena se šteje pridobitev lastninske ali druge stvarne pravice na teh nepremičninah, na katerih so zgrajeni objekti in omrežja iz prve do tretje alineje prvega odstavka tega člena.

194. člen (javna korist)

(1) Šteje se, da je javna korist za nepremičnine iz prvega in drugega odstavka prejšnjega člena izkazana:

- če so predvidene v DPN, OPN, OPPN ali prostorskem aktu iz četrtega odstavka 59. člena tega zakona, če so ti akti pripravljani tako natančno, da je te nepremičnine mogoče grafično prikazati v zemljiškem katastru, ali

- če je bilo zanje izdano celovito dovoljenje.

(2) Če prostorski akt ni pripravljen z natančnostjo, kot jo določa prejšnji odstavek, vseeno pa predvideva gradnjo objektov za namene iz prvega odstavka prejšnjega člena, ali če gre za izvedbo dodatnih prostorskih ureditev iz 81. člena tega zakona, se šteje, da je javna korist za razlastitev izkazana, če vlada ali občinski svet za konkretno nepremičnino sprejeme sklep, s katerim ugotovi, da je gradnja objekta nujno potrebna in v javno korist.

(3) Vlada ali občinski svet mora pred sprejetjem sklepa iz prejšnjega odstavka le tega javno razgrniti najmanj za 15 dni. O kraju in času javne razgrnitve se javnost obvesti z javnim naznanilom na svetovnem spletu in na krajevno običajen način.

(4) V okviru javne razgrnitve ima javnost možnost dajati pripombe in predloge o katerih mora vlada ali občina zavzeti stališče in o tem obvestiti dajalca pripomb in predlogov.

(5) Ne glede na določbe prvega in drugega odstavka tega člena se šteje, da je javna korist za prevzem nepremičnin iz prve alineje prvega odstavka 193. člena tega zakona izkazana pri že zgrajenih objektih in omrežjih gospodarske javne infrastrukture ali njihovih delih, ki so evidentirani v katastru gospodarske javne infrastrukture.

195. člen (razlastitveni upravičenec in razlastitveni zavezanec)

(1) Razlastitveni upravičenec je država ali občina.

(2) Razlastitveni zavezanec je fizična ali pravna oseba, ki ima v lasti nepremičnino, ki je predmet razlastitve.

Razlastitveni zavezanec je lahko tudi oseba javnega prava, razen države.

(3) Če je razlastitveni zavezanec občina ali druga oseba javnega prava in se nepremičnina uporablja za javne namene, se pri razlastitvi tehta javna korist, ki se zasleduje z razlastitvijo, in javna korist, ki se zagotavlja z uporabo nepremičnine pred razlastitvijo.

(4) Če je oseba, vpisana v zemljiški knjigi kot lastnik nepremičnine, sklenila pravni posel, na podlagi katerega se lahko kot lastnik vpiše druga oseba, ima položaj stranke v razlastitvenem postopku tudi oseba, ki se lahko vpiše v zemljiško knjigo kot lastnik, če le-ta do konca razlastitvenega postopka na prvi stopnji predloži kot dokaz listino o lastninski pravici, sposobno za vpis v zemljiško knjigo. Razlastitveni organ mora osebo na to opozoriti.

(5) Če nastane spor o tem, kdo je razlastitveni zavezanec, imajo vse udeležene osebe pravico nastopati v razlastitvenem postopku kot stranke.

3.2.1. Razlastitveni postopek

196. člen (pristojnost)

O razlastitvah prednostno odločajo v upravnem postopku na prvi stopnji upravne enote (v nadaljnjem besedilu tega poglavja: upravni organ) in na drugi stopnji ministrstvo, razen če je z zakonom določeno drugače.

197. člen (ponudba za odkup nepremičnine)

(1) Ponudbo za odkup pripravi razlastitveni upravičenec ali investitor izvedbe načrtovane prostorske ureditve na podlagi ocenjene vrednosti nepremičnine ter ocenjenih nadomestil za škodo in drugih stroškov v skladu z določbami tega zakona, ki urejajo odškodnino za razlastitev.

(2) Za namen priprave ponudbe za odkup nepremičnine ima razlastitveni upravičenec ali investitor izvedbe načrtovane prostorske ureditve pravico pridobiti podatke iz uradnih evidenc.

(3) Kadar je za ocenjevanje vrednosti nepremičnine treba pridobiti podatke, ki se ne vodijo v uradnih evidencah, imata cenilec iz drugega odstavka 47. člena tega zakona, razlastitveni upravičenec in investitor izvedbe načrtovane prostorske ureditve za ta namen pravico pridobiti podatke neposredno od lastnika nepremičnine ali od imetnika stvarnih ter obligacijskih pravic na njej.