

Luka IVANIČ  
Jernej ČERVEK

## Prenovljen zakon o urejanju prostora z vidika prenove mest in urbanih naselij

V prispevku je predstavljena prenova v prenovljenem zakonu o urejanju prostora. Pri prenovi izhajamo iz stališča, da je prostor omejena dobrina, zato z njim ravnamo spoštljivo in ga varujemo. Zaradi različnih razlogov, ekonomskih, pravnih ali drugih, prihaja do različnih stopenj razvrednotenja prostora, predvsem v mestih in drugih urbanih naseljih, kar vodi v nove širitve naselij. Predstavljeni so obstoječi trenutno veljavni prostorski dokumenti v Sloveniji in drugih evropskih državah – Nemčiji, Avstriji, Švici in Veliki Britaniji (Angliji in Walesu). Na podlagi stanja v prostoru, obstoječe prostorske zakonodaje ter izhajajoč iz pobud javnosti, primerljive tuje zakonodaje

in dobrih praks se prenova v predlogu zakona o urejanju prostora obravnava kot mešanica uporabe splošnih in posamičnih pravnih aktov, dejanskih ravnanj in drugih ukrepov, ki bodo ustrezali številnim in zelo raznovrstnim okoliščinam, zaradi katerih je prenova potrebna in do katerih lahko pride med njo.

**Ključne besede:** prenova, prostorska zakonodaja, prostorski akti, prostorski ukrepi

### 1 Uvod

Prostor je omejena dobrina, zato z njim ravnamo spoštljivo in ga varujemo. Načrtovanje v prostoru mora biti trajnostno naravnano, pri čemer je poudarek na varovanju narave in ohranjanju kulturne dediščine. Pri razvoju naselij ima notranji razvoj prednost pred širitvijo na nepozidana zemljišča, prenova pa prednost pred novogradnjo. Prispevek obravnava ukrepe predlaganega zakona o urejanju prostora pri trajnostnem načrtovanju, prenovi in širitvi ter različne možnosti oživitve opuščeni zemljišč, stavb in gradbišč, ki so zaradi stanja lahko problem za okolico, predvsem kadar je investitor v odnosu do nepremičnine pasiven. Različni razlogi, ekonomski ali pravni, ustvarjajo v mestih zapuščene stavbe, zaraščanje nepozidanih zemljišč, gradbišča čakajo na nadaljevanje gradenj, medtem pa se na obrobjih mest z občinskimi prostorskimi akti kmetijske površine spreminjajo v ugodna zazidljiva stavbna zemljišča.

Posamezne opuščene nepremičnine negativno vplivajo na svojo okolico in jo počasi degradirajo, medtem ko z ustavo zaščiteno zasebno lastništvo preprečuje in upočasnjuje posege v kakovostno obnovo, prenavo in novogradnjo. Stanje se stopnjuje do te mere, da degradirani predeli v mestnih središčih in tudi posamezne opuščene stavbe oziroma opuščeni deli stavb vodijo v opuščanje programov v mestnem središču in selitev v nova primestna središča. K temu pripomore tudi slaba pro-

metna ureditev mestnih središč, ki jo uspešno rešujejo novi trgovsko-zabavišni centri na obrobju z masovnimi parkirišči.

Gradnja novih trgovskih, poslovnih in industrijskih predelov zunaj mesta, na nepozidanih kmetijskih zemljiščih, je najhitrejši postopek za doseganje zasebnih interesov, hkrati pa negativno vpliva na razvoj mesta in nepozidan prostor, ki je omejena dobrina.

Kje je meja med javnim in zasebnim interesom v naseljih, predvsem v mestih? Ko stanje pripelje do propada kulturne dediščine lokalnega oziroma celo nacionalnega pomena, ko opuščeni objekt ogroža zdravje in življenje ljudi ter okolico, opuščeno in vse bolj degradirano območje pa je neprivlačno za turizem, nove programe in investicije, kar negativno vpliva na socialni in gospodarski razvoj posameznega kraja.

Za doseganje kakovostnejših in ljudem prijaznih naselij so potrebni večja zainteresiranost širše javnosti za prostorske spremembe, izvedljivi ukrepi na podlagi kakovostnih določb v prostorskih predpisih in večja strokovna odgovornost sodelujočih akterjev.

V nadaljevanju je zato predstavljen pregled nad veljavnimi slovenskimi prostorskimi predpisi, od strateških usmeritev in

zakonskih podlag za ukrepanje do različnih praks, ki se uporabljajo v prostoru. Predstavljeni bodo tudi primerljivi tuji predpisi s področja trajnostne gradnje, prenove, razvoja in vzdrževanja naselij, ki predlagajo usmeritve pri razvoju mest, predpisujejo pogoje pri načrtovanju in posamezne ukrepe, ter predlog za bolj vzdržan prostorski razvoj in prenovo v predlogu novega Zakona o urejanju prostora (ZUREP-2).

## 2 Prostorski dokumenti

Poglavje obravnava veljavne prostorske dokumente RS, ki jih primerjamo s prostorskimi dokumenti drugih držav.

Odlok o strategiji prostorskega razvoja Slovenije (Ur. l. RS, št. 76/04 in 33/07 – ZPNačrt; v nadaljevanju: OdSPRS) je temeljni državni dokument, ki opredeljuje cilje in usmeritve za prostorski razvoj države. Usmerja politike, strategije in programe drugih področij, ki vplivajo na prostorski razvoj, je podlaga za pripravo državnih, regionalnih in lokalnih prostorskih načrtov ter sredstvo za obvladovanje zasebnih pobud in interesov v smeri uresničevanja sprejetih ciljev prostorskega razvoja.

OdSPRS na začetku navaja vsebinski pomen pojmov, ki so uporabljeni v odloku in so podlaga za druge prostorske predpise, med katerimi so degradirana urbana območja in degradirano območje, lokacijska privlačnost mesta, mesto, naselja, razpršena gradnja in razpršena poselitve, reurbanizacija, revitalizacija in središče mesta.

OdSPRS postavlja pri razvojnih poselitvah v ospredje notranji razvoj naselij, in sicer prenovo naselij, kulturne dediščine in degradiranih območij, ter prenovo starih industrijskih in rudarskih območij.

Notranji razvoj naselja ima prednost pred širjenjem na nova območja. Prvenstveno se zagotavlja boljše izkoriščenost in kvalitetnejšo rabo praznih in neprimerno izkoriščenih zemljišč v naselju (opuščenih ali neprimernih lokacij, industrijskih kompleksov in podobno). Notranji razvoj naselja in racionalno rabo zemljišč se uresničuje tudi s spremembo rabe obstoječih objektov in zemljišč, z zagostitvami ekstenzivno izrabljenih poseljenih površin, s prenovo, obnovo, reurbanizacijo, rekonstrukcijo in sanacijo degradiranih območij, s katerimi se poleg prostorskih ciljev upošteva tudi možnosti za gospodarski razvoj, reševanje socialnih problemov in kvalitetnejše bivanje ob upoštevanju potencialne ogroženosti. Ob tem se zagotavlja uravnoteženo razmerje med grajenimi in zelenimi površinami v naselju in povezave z odprto krajino.

Med ukrepi za izvajanje prostorske strategije so nujni predvsem usmerjeni programi za večjo izkoriščenost premalo pozidanih, opuščenih ali še nepozidanih stavbnih zemljišč, sanacijo degra-

diranih območij in celostno ohranjanje naselij s poudarkom na varovanju kulturne dediščine.

OdSPRS kot krovni prostorski dokument prepozna degradirana območja in opuščene predele urbanih naselij in usmerja razvoj prioritarno na ta območja, pred širitvijo na nepozidano okolico mesta. Državni, regijski in občinski prostorski akti (DPN, RPN, OPN in OPPN) v svojih dokumentih povzemajo usmeritve iz strategije in jo v izvedbenem delu izvajajo v okviru predpisanih pogojev.

Uredba o prostorskem redu Slovenije (Ur. l. RS, št. 122/04 in 33/07 – ZPNačrt) določa pravila za urejanje prostora, ki se uporabljajo za prostorsko načrtovanje, določanje namenske rabe, meril in pogojev za urejanje prostora, pripravo strokovnih podlag ter pripravo poenoteni in strokovnih prostorskih aktov.

Med pravili za načrtovanje poselitve ter zagotavljanje varčne in učinkovite rabe prostora je v 23. členu poudarjeno izkoriščenje nepozidanih ali slabo izkoriščenih stavbnih zemljišč, pri čemer se ohranjajo zelene in druge javne površine, sanacija degradiranih območij in načrtovanje razvoja na nova zemljišča, ki so povezana s komunalno opremljenimi zemljišči. Na podlagi 25. člena je pri načrtovanju poselitenih območij mest in drugih urbanih naselij treba zagotoviti:

Celovito prenovo in revitalizacijo obstoječih območij mestnih središč, vključno z zagotavljanjem ustrezno zmogljivega javnega potniškega prometa in z večanjem faktorja izrabe prostorskih enot in to ob upoštevanju visokega deleža zelenih površin in drugih javnih odprtih prostorov, obstoječih kakovostnih prostorskih struktur varstva stavbene in naselbinske dediščine; krepitev turistične funkcije prepoznavnih mestnih območij, zlasti mestnih središč.

V nadaljevanju določa urbanistično zasnovano za območje prenove (27. člen), načrtovanje na nezadostno izkoriščenih zemljiščih (28. člen) in pogoje za dopuščanje širitve poselitenih območij (29. člen).

Zakon o prostorskem načrtovanju (Ur. l. RS, št. 33/07, 70/08 – ZVO-1B, 108/09, 80/10 – ZUPUDPP, 43/11 – ZKZ-C, 57/12, 57/12 – ZUPUDPP-A, (109/12) in 76/14 – odl. US; v nadaljevanju: ZPNačrt) med temeljnimi načeli v 6. členu navaja načelo usmerjanja prostorskega razvoja naselij:

Prostorski razvoj se usmerja in načrtuje na prostih, degradiranih in nezadostno izkoriščenih površinah znotraj obstoječih naselij, pri čemer ima prenova prednost pred novogradnjo. Z razvojem naselij se ne sme slabšati kakovost življenjskega okolja in se morajo v čim večji meri ohranjati zelene površine naselja. Širitev naselja je dopustna le, če znotraj obstoječega naselja nadaljnji prostorski razvoj ni

možen. Širitev naselja je treba prvenstveno usmerjati na zemljišča, ki so z vidika trajnostne rabe naravnih virov, ohranjanja najboljših kmetijskih zemljišč, ohranjanja narave in varstva kulturne dediščine manj pomembna in so funkcionalno povezana z obstoječim naseljem.

V primerjavi s Slovenijo so v Nemčiji, Švici, Avstriji in Veliki Britaniji prostorski predpisi (področje prostorske in gradbene zakonodaje, urejanja, razdelitev države ipd.) različno urejeni glede na upravno ureditev posamezne države, vendar so si glede načrtovanja v prostoru podobni.

Zakonodaja v nemških deželah pozna delitev prostorskih in gradbenih dokumentov na štirih ravneh načrtovanja, to je na zvezni, deželni, regionalni in lokalni (občinski) ravni. Zvezni zakon o graditvi (Baugesetzbuch – BauGB) v 1. členu govori o zemljiščih, ki so potrebna za gradnjo ter je z njimi treba ravnati varčno in jih varovati. Potrebe po stavbnih zemljiščih je mogoče nadomestiti s prenovo in povečanjem pozidanosti. Posebno poglavje pa je v celoti namenjeno prenovi urbanih naselij. Na deželni ravni je zanimiv peti člen deželnega zakona Bavarske, v katerem so obravnavana nezazidana stavbna zemljišča, ki jih je treba načrtovati in vzdrževati kot zelenice in vrtove.

Tudi v Švici je zakonodaja urejena na zvezni ravni in na ravni kantonov. Zvezni zakon o prostorskem načrtovanju (RPG) v 3. členu govori o ohranjanju pokrajine. Določa, da se mora širitev omejiti in urejati glede na zahteve prebivalstva. Med mogočimi ukrepi je navedeno izkoriščanje nezadostno uporabljenih ali neuporabljenih zemljišč v naselju.

Podobno kot Nemčija in Švica ima tudi Avstrija zakonodajo urejeno na zvezni in deželni ravni, le da imajo dežele večjo avtonomijo in izvirno pristojnost za določanje pravil urejanja prostora na svojem ozemlju. Izpostavljam zakon o prostorskem načrtovanju zvezne dežele Štajerske (Steiermärkisches Raumordnungsgesetz 2010 – StROG), ki v 3. členu govori o skrbni rabi naravnih virov, kot so tla, voda in zrak, gospodarni rabi prostora, pri kateri se je treba izogibati pretiranemu širjenju naselij, med cilji pa navaja razvoj prostora od znotraj navzven in prenovo obstoječih predelov.

Sistem načrtovanja v Angliji in Walesu (Velika Britanija) se ureja z načrtovalno politiko, ki jo sestavlja 25 predpisov. Tretji predpis, ki govori o strateških ciljih stanovanjske politike (Planning Policy Statement 3 – PPS3 Housing), v 36. točki med cilji navaja učinkovito uporabo zemljišč, pri kateri imajo prednost za razvoj prosta in opuščena območja in objekti.

Prostorski dokumenti v Sloveniji so enako kot v drugih evropskih državah usmerjeni v trajnostno uporabo prostora za poselitev, pri čemer je na prvem mestu notranji razvoj. Razlika pri izvajanju predpisov med Slovenijo in drugimi evropskimi

državami je predvsem v tradiciji posamezne države, v kateri posamezen zakon ostane v veljavi nespremenjen več desetletij, posamezna nerazumevanja pa se rešujejo skozi obvezne razlage. Pomembna je tudi kultura projektiranja, ki je v omenjenih evropskih državah na višji ravni.

### 3 Podlage v predpisih za ukrepanje na državni in lokalni ravni in drugi ukrepi

Slovenska mesta se kljub številnim praznim in opuščenim zemljiščem, stavbam in predelom, potrebnim prenovi znotraj mesta, širijo na nepozidana kmetijska zemljišča. Širitve se največkrat izvajajo za proizvodno dejavnost, ki jo iz mesta selijo na obrobje na najboljše kmetijske površine, dislocirane od naselja. Tak razvoj ni skladen s slovenskimi prostorskimi predpisi, ki dajejo prednost notranjemu razvoju in prenovi pred širitvijo. Pogoji za širitev so podrobno opisani v tretji in četrti točki 6. člena Zakona o prostorskem načrtovanju, ki pravi:

Širitev naselja je dopustna le, če znotraj obstoječega naselja nadaljnji prostorski razvoj ni možen. Širitev naselja je treba prvenstveno usmerjati na zemljišča, ki so z vidika trajnostne rabe naravnih virov, ohranjanja najboljših kmetijskih zemljišč, ohranjanja narave in varstva kulturne dediščine manj pomembna in so funkcionalno povezana z obstoječim naseljem.

Podrobnejša navodila pri izdelavi OPN so zapisana v Pravilniku o vsebini, obliki in načinu priprave občinskega prostorskega načrta ter pogojih za določitev območij sanacij razpršene gradnje in območij za razvoj in širitev naselij (Uradni list RS, št. 99/07). Ta v 33., 34. in 36. členu govori o razvoju naselja, notranjem razvoju in širitvi naselja, ki se po 40. členu podrobneje opredelijo v urbanističnem načrtu. Skladno s predpisi so izdelane tudi splošne smernice ministrstva, pristojnega za prostor, ki navajajo navodila za izdelavo podrobnejših analiz rabe prostora v naselju in mogoče širitve.

Potrebna je tudi večja vloga in strokovnost občine, da prednostno zapolnjuje prazne in slabo izkoriščene površine in spodbuja k prenovi degradiranih območij. Občine se pri zapolnjevanju praznih površin revitalizacije opuščenih zemljišč, stavb in gradbišč in prenovi degradiranih območij lotevajo na različne načine, glede na stanje v prostoru. To se kaže v opuščenih zemljiščih, stavbah, gradbiščih in degradiranih predelih in ima različne vzroke – od neurejenega lastništva, rezervacij zemljišč, razmer na nepremičninskem trgu, slabega odnosa lastnika do nepremičnine do občinskih prostorskih aktov. Občine se najlažje in največkrat lotijo odpravljanja težav, ko je vzrok prostorski akt. Občinski prostorski akt je lahko zastarel in ne sledi več razvoju mesta, želje investitorjev so drugačne

od predpisanih prostorskih pogojev ali pa je za obravnavano območje predviden občinski podrobni prostorski načrt. Pri spremembah občinskih prostorskih aktov občine prisluhnejo željam investitorja in občanom, vendar morajo še vedno glede na svojo strokovnost in stanje v prostoru predpisati pogoje, ki izražajo kakovosti mesta.

## 4 Predlog Zakona o urejanju prostora (ZUREP-2)

Predlog Zakona o urejanju prostora (ZUREP-2) razveljavlja Zakon o prostorskem načrtovanju (ZPNačrt), Zakon o urejanju prostora (ZUREP-1) in Zakon o umeščanju prostorskih ureditev državnega pomena v prostor (ZUPUDPP) ter združuje vsebino treh zakonov na enem mestu v krovnem zakonu. Urejanje prostora po novem obsega prostorsko načrtovanje, celovito umeščanje, ukrepe zemljiške politike, instrumente spremljanja stanja v prostoru in zagotavljanje s tem povezanih informacijskih storitev.

Predlog Zakona o urejanju prostora (ZUREP-2) v 2. členu med nameni urejanja prostora navaja:

Doseganje trajnostnega prostorskega razvoja s celovito obravnavo, varuje prostor kot omejeno naravno dobrino, dosega prostorsko usklajene in medsebojno dopolnjujoče večfunkcijske razmestitve različnih dejavnosti v prostoru, zagotavlja racionalno rabo prostora in ohranja prostorske zmogljivosti za sedanje in prihodnje generacije in prispeva k varstvu okolja, ohranjanju narave, varovanju kulturne dediščine, krajine, kmetijskih zemljišč z visokim pridelovalnim potencialom ter drugih kakovosti prostora.

V nadaljevanju so nameni in cilji izraženi v načelih, med drugim v 6. členu (načelo trajnostnega prostorskega razvoja):

Trajnostni prostorski razvoj se zagotavlja tako, da izmed možnosti za razvoj izberemo tisto, ki je za uresničevanje interesov razvoja in obenem za ohranjanje kakovostnega življenjskega prostora in drugih varstvenih interesov najboljša,« ter v 8 členu (načelo usmerjanja poselitve): »Usmerjanje poselitve se izvaja z zagotavljanjem racionalne rabe prostora, pogojev za kakovostno in zdravo življenjsko okolje, uravnotežene razmestitve površin za bivanje in izvajanje družbenih, storitvenih, proizvodnih in priložnostnih dejavnosti, učinkovito in enakovredno dostopnost prebivalstva do dobrin, pogojev za razvoj gospodarstva in dostopnost delovnih mest, pogojev za gradnjo in obratovanje gospodarske infrastrukture ter z ohranitvijo ali oblikovanjem identitete prostora.

V drugem delu zakona se nameni, cilji in načela konkretizirajo v temeljnih pravilih, med katerimi so z vidika prenove pomembni ti členi:

- 17. člen (sodelovanje in usklajevanje pri oblikovanju in sprejemanju odločitev glede prostorskega razvoja):

Usklajevanje interesov poteka tako, da se doseže trajnostni prostorski razvoj glede na potrebe družbe, razpoložljivost in kakovost prostorskih potencialov za posamezne dejavnosti ter da se upoštevajo obstoječe kakovosti naravnih in ustvarjenih sestavin.

- 18. člen (vrednotenje vplivov):

Pri urejanju prostora se odločitve sprejemajo na podlagi vrednotenja njihovih vplivov na gospodarstvo, družbo in okolje. Vrednotenje vplivov se izvaja v postopku priprave prostorskih aktov, ko so še odprte različne možnosti rešitev in se lahko izbere takšna rešitev, ki je vsestransko sprejemljiva in ugodno ovrednotena.

- 20. člen (racionalna raba prostora):

Pri urejanju prostora se racionalna raba prednostno dosega s prenovo ter spremembo rabe obstoječih razvrednotenih in poseljenih območij, pri čemer ima prenova prednost pred novo pozidavo.

- 21. člen (prepoznavnost naselij in krajine):

Pri prostorskem načrtovanju naselij je treba varovati podobo, merilo in krajinski okvir, predvideti sanacijo razvrednotenih območij in ustvarjati novo arhitekturno in krajinsko prepoznavnost v sožitju z obstoječimi kakovostmi prostora. Prostorski razvoj naselij se prilagaja reliefnim oblikam, omrežjem vodotokov, smerem gospodarske infrastrukture ter smerem in konfiguraciji pozidave. Pri tem je treba spoštovati značilnosti prostora, varovati naravo in kulturno dediščino, poudarjati oblikovne vrednote naselja in varovati kakovostne dominantne poglede.

- 24. člen (razvoj poselitve):

Razvoj poselitve se praviloma načrtuje znotraj ureditvenih območij urbanih naselij, izjemoma pa kot njihova širitev.« 26. člen (notranji razvoj naselja): »Pri načrtovanju notranjega razvoja naselja je treba zagotavljati: kakovostno prenovo naselja ali njegovega dela, ki ima prednost pred novo pozidavo ali nadomestno gradnjo; boljšo izkoriščenost in kvalitetnejšo rabo praznih in neprimerno izkoriščenih ali razvrednotenih zemljišč v ureditvenem območju naselja; ohranitev ali vzpostavitev uravnoteženega razmerja med grajenimi in zelenimi površinami v naselju; zgoščanje ekstenzivno izrabljenih zemljišč do dopustne stopnje izkoriščenosti zemljišč.

- 27. člen (širitev ureditvenega območja naselja):

Širitev ureditvenega območja naselja je dopustna, če: razvoja ni mogoče zagotoviti z notranjim razvojem v ureditvenem območju naselja in je izkoriščena večina prostih površin, ki so primerne

za zgotovitve, prenovu ali spremembo rabe; je v regionalnem prostorskem planu utemeljeno izkazano, da se zaradi demografskih gibanj in razvojne zmogljivosti naselja večajo potrebe po zazidljivih zemljiščih.

Medtem ko so v prvem delu zakona navedeni cilji, nameni, načela in pravila, se ta morajo upoštevati in uresničevati prek drugega dela zakona, ki govori o načrtovalskih orodjih in ukrepih.

Predlog ZUreP-2 že v 3. členu (izrazi) opredeljuje prenovu območja

*/.../ kot zbir različnih dejavnosti za oživitve razvrednotenega območja, s katerimi se, s pomočjo instrumentov prostorskega načrtovanja in zemljiške politike ter drugimi ukrepi, zagotovi ohranitev kakovostnih grajenih struktur ter izboljšanje funkcionalnih, tehničnih, prostorsko-oblikovalskih, bivalnih, gospodarskih, socialnih, kulturnih in okoljskih razmer.*

Že definicija nakazuje, da prenova ni enopomenski oziroma posamičen postopek ali akt, temveč gre za mešanico uporabe splošnih in posamičnih pravnih aktov, dejanskih ravnanj in drugih ukrepov. ZUreP-2 tako ne opredeljuje enotnega procesa prenove, temveč nosilcu prenove ponuja inštrumentarij načrtovalskih orodij in ukrepov zemljiške politike, s katerimi je mogoče obravnavati različne okoliščine oziroma različne stopnje razvrednotenja. Na načrtovalski ravni so to občinski prostorski načrt (OPN), novost med akti, odlok o urejanju podobe naselij in krajine, še zlasti pa namenski (OPPN), na ravni ukrepov pa predvsem ukrepi pri prenovi s pogodbenimi mehanizmi in možnostjo začasne rabe prostora, dalje odreditev vzdrževanja, v odvisnosti od vrste prenove in potrebnih ukrepov pa tudi mehanizmi razlastitve in prisilne služnosti, vzpostavitev ali ukinitve režima javnega dobra, taksa zaradi neizkoriščenosti stavbnih zemljišč, ne nazadnje pa tudi (upravna) komasacija. V sklop prenove lahko prav tako spadajo naloge na področju opremljanja stavbnih zemljišč. Zunaj zakona o urejanju prostora pa bo prenova najverjetneje zahtevala tudi uporabo instrumentov po zakonu o varstvu kulturne dediščine, stvarnopravnem zakoniku, stanovanjskem zakonu, zakonu o stvarnem premoženju države in samoupravnih lokalnih skupnosti ter drugih povezanih predpisih. Vprašanjem prenove se najverjetneje ne bo dalo izogniti niti ob koncipiranju in sprejemanju nepremičninskega davka (če in ko bo ta aktualen).

## 5 Sklep

Nosilec prenove tako v zakonu nima določenega samo enega celovitega postopka s predpisanimi koraki oziroma recepta za vodenje prenove, saj to niti ne more biti predmet zakona niti

ne bi bilo mogoče takega recepta določiti tako, da bi ustrezal številnim in zelo različnim okoliščinam, zaradi katerih je prenova potrebna in do katerih lahko pride med njo. Prenova je projekt, ki zahteva premišljeno vodenje in uporabo različnih možnosti, ki jih daje zakonodaja.

.....  
Luka Ivanič

Ministrstvo za okolje in prostor, Služba za sistem okolja in prostora,  
Dunajska cesta 48, 1000 Ljubljana  
E-pošta: luka.ivanic@gov.si

Jernej Červek

Ministrstvo za okolje in prostor, Služba za sistem okolja in prostora,  
Dunajska cesta 48, 1000 Ljubljana  
E-pošta: jernej.cervek@gov.si

## Viri in literatura

Odlok o strategiji prostorskega razvoja Slovenije (OdSPRS) (Uradni list RS, št. 76/04 in 33/07 – ZPNačrt).

Uredba o prostorskem redu Slovenije (Uradni list RS, št. 122/04 in 33/07 – ZPNačrt).

Zakon o prostorskem načrtovanju (ZPNačrt) (Uradni list RS, št. 33/07, 70/08 – ZVO-1B, 108/09, 80/10 – ZUPUDPP, 43/11 – ZKZ-C, 57/12, 57/12 – ZUPUDPP-A, 109/12, 76/14 – odl. US in 14/15 – ZUUJFO).

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 (Uradni list RS, št. 99/07).

Baugesetzbuch – BauGB – država Nemčija.

Bayerische Bauordnung (BayBO) – Zvezna dežela Bavarska (država Nemčija).

Bundesgesetz über die Raumplanung (RPG) – država Švica.

Steiermärkisches Raumordnungsgesetz 2010 (StROG) – Zvezne dežele Štajerske (država Avstrija).

Planning Policy Statement 3 – PPS3 Housing – država Velika Britanija.