



OBČINA RADOVLJICA ŽUPAN

Gorenjska cesta 19, 4240 Radovljica, tel.: 04 537 23 00, faks: 04 531 46 84
www.radovljica.si, e-naslov: obcina.radovljica@radovljica.si

Datum: 23.8.2018

OBČINSKEMU SVETU
OBČINE RADOVLJICA

**Zadeva: PREDLOG ODLOKA O DOLOČITVI STROŠKOV LOKACIJSKE
PREVERITVE V OBČINI RADOVLJICA**

V skladu s 17. in 31. členom Statuta Občine Radovljica (DN UO, št. 188/14) ter 87. členom Poslovnika Občinskega sveta Občine Radovljica (DN UO, št. 188/14) vam pošiljam v obravnavo

<p align="center">PREDLOG ODLOKA O DOLOČITVI STROŠKOV LOKACIJSKE PREVERITVE V OBČINI RADOVLJICA</p>
--

V skladu z 90. členom poslovnika bo kot poročevalka na seji sodelovala:

- Staša Čelik Janša, vodja Referata za okolje in prostor.

PREDLOG SKLEPOV:

Občinski svet Občine Radovljica sprejema predlog Odloka o določitvi stroškov lokacijske preveritve v občini Radovljica.



Ciril Globočnik l.r.
ŽUPAN

Na podlagi drugega odstavka 132. člena Zakona o urejanju prostora (Ur. l. RS, št. 61/17) in 17. člena Statuta Občine Radovljica (DN UO, št. 188/14) je Občinski svet Občine Radovljica na svoji ___ redni seji dne __. __. ____ sprejel

ODLOK
o določitvi stroškov lokacijske preveritve v občini Radovljica

1. člen

Ta odlok določa višino stroškov, ki jih Občina Radovljica zaračuna investitorju oziroma pobudniku, kot nadomestilo stroškov, ki nastanejo v postopku lokacijske preveritve.

2. člen

Stroški za posamezno lokacijsko preveritev znašajo:

- za določanje obsega stavbnega zemljišča pri posamični poselitvi 2.000,00 EUR,
- za individualno odstopanje od prostorskih in izvedbenih pogojev 2.000,00 EUR,
- za omogočanje začasne rabe prostora 2.000,00 EUR.

Zavezanec za plačilo nadomestila stroškov je vlagatelj pobude oziroma elaborata za izvedbo postopka lokacijske preveritve. Plačilo nadomestila stroškov je pogoj za obravnavo elaborata in izdajo sklepa o lokacijski preveritvi.

3. člen

Ta odlok začne veljati naslednji dan po objavi v Deželnih novicah, glasilu Občine Radovljica – Uradne objave.

Številka: 007-0004/2018

Datum:

Ciril Globočnik
ŽUPAN



OBČINA RADOVLJICA OBČINSKA UPRAVA

Gorenjska cesta 19, 4240 Radovljica, tel.: 04 537 23 00, faks: 04 531 46 84
www.radovljica.si, e-naslov: obcina.radovljica@radovljica.si

Datum: 23.8.2018

O B R A Z L O Ž I T E V

PREDLOG ODLOKA O DOLOČITVI STROŠKOV LOKACIJSKE PREVERITVE V OBČINI RADOVLJICA

1. Zakonska podlaga

Zakon o urejanju prostora (Ur. l. RS, št. 61/17, v nadaljevanju ZUreP-2), ki je stopil v veljavo 17.11.2017, uporabljeni pa se je začel 1.6.2018.

2. Obrazložitev

Predmet obravnave je Odlok o določitvi stroškov lokacijske preveritve v občini Radovljica. Lokacijska preveritev je nov institut, ki ga je uvedel ZUreP-2, ki pod določenimi pogoji omogoča spremembe prostorskega načrtovanja brez spreminjanja občinskega prostorskega načrta oziroma Prostorskega reda občine Radovljica ali občinskih podrobnih prostorskih načrtov (OPPN).

ZUreP-2 je na novo vzpostavil sistem zaračunavanja stroškov izvedbe lokacijskih preveritev. V 132. členu je določeno, da občina za izvedbo lokacijske preveritve investitorju zaračuna nadomestilo stroškov, ki ji nastanejo v tem postopku. Občina določi stroške lokacijske preveritve z odlokom, v postopku posamične lokacijske preveritve pa jih določi s sklepom. Plačilo nadomestila je pogoj za obravnavo elaborata in izdajo sklepa o lokacijski preveritvi. Prihodki iz naslova lokacijske preveritve so namenski vir občine za financiranje nalog urejanja prostora.

Skladno z določbami ZUreP-2 mora investitor ali pobudnik pobudi priložiti elaborat lokacijske preveritve, v katerem utemelji skladnost pobude z določbami ZUreP-2 glede na to, za kateri namen iz 127. člena ZUreP-2 se predlaga izvedba lokacijske preveritve. Občina izvede postopek, ki se zaključi s sklepom občinskega sveta, s katerim se lokacijsko preveritev potrdi ali zavrne. Sklep se objavi v uradnem glasilu in je obvezna podlaga v postopkih izdaje predodločb in gradbenih dovoljenj ter izvedbe posegov v prostor, za katere gradbeno dovoljenje ni predpisano.

Osnutek Odloka je bil sprejet na 28. seji občinskega sveta, dne 20. junija 2018, kjer so bile podane pripombe oziroma vprašanja:

- predlagani sprejem odloka po skrajšanem postopku ne zadosti pogojem 98. člena poslovnika, ker ne gre za manj zahtevno spremembo ali dopolnitev odloka, temveč za nov odlok, ki bistveno posega v finančni položaj občanov;
- odlok ni strokovno utemeljen in s tem, da strošek postopkov lokacijske preverbe določi v pavšalnem znesku 2.000 evrov za podano posamezno pobudo investitorja, ne zadosti

osnovnim pogojem. Zakon določa, da se sprejme sklep glede na dejanske stroške, ki jih posamezni investitor ima, zato je ta določba pravno nesprejemljiva;

- manjkajo prehodne določbe, kaj je z že obstoječimi vlogami, ni predložen del zakona, ki opredeljuje višino zakonsko določene takse. Navedel je primer MO Ljubljana, kjer je bil sprejet odlok z določeno višino cene od – do.

Na seji je bilo pojasnjeno, da gre za podlago v novem zakonu o urejanju prostora, ki omogoča inštitut lokacijske preveritve in se uporablja za tri zakonsko določene posege. Prvi v občini Radovljica verjetno ne bo možen, ker v prostorskem redu ni opredeljene posamične poselitve, drugi za doseganje gradbenega namena prostorske izvedbenega akta dopušča individualna odstopanja in tretji za namen smotrne rabe ter aktivacije zemljišč in objektov, ki niso v uporabi, ter omogoča začasno rabo prostora.

Kot že navedeno, je v ZUreP-2 v 132. členu določeno, da občina za izvedbo lokacijske preveritve investitorju zaračuna nadomestilo stroškov, ki ji nastanejo v tem postopku. Občina določi stroške lokacijske preveritve z odlokom, v postopku posamične lokacijske preveritve pa jih določi s sklepom. Plačilo nadomestila je pogoj za obravnavo elaborata in izdajo sklepa o lokacijski preveritvi. Zakon torej ne določa, da se sprejme sklep glede na dejanske stroške, ampak se stroški opredelijo z občinskim odlokom, skladno in na podlagi veljavnega odloka pa se za posamično pobudo določijo v sklepu.

Do priprave tega gradiva občinska uprava še ni prejela vloge za lokacijsko preveritev.

V ZUreP-2 je v določbah od 127. do vključno 133. člena predpisan postopek lokacijske preveritve:

127. člen

(namen lokacijske preveritve)

Lokacijska preveritev je instrument prostorskega načrtovanja, s katerim se:

- *za namen izvajanja gradenj prilagodi in določi natančna oblika ter velikost območja stavbnih zemljišč na posamični poselitvi;*
- *za doseganje gradbenega namena prostorskega izvedbenega akta dopušča individualno odstopanje od prostorskih izvedbenih pogojev kot so določeni v tem aktu;*
- *za namen smotrne rabe ter aktivacije zemljišč in objektov, ki niso v uporabi, omogoča začasno rabo prostora.*

128. člen

(določanje obsega stavbnega zemljišča pri posamični poselitvi)

(1) Pri prilagajanju in določanju natančne oblike in velikosti območja stavbnih zemljišč na posamični poselitvi se poleg določb 31. člena tega zakona o ohranjanju posamične poselitve in prostorskih izvedbenih pogojev iz OPN upošteva še fizične lastnosti zemljišča in pravne režime na tem območju.

(2) Z lokacijsko preveritvijo se lahko velikost stavbnega zemljišča, kot je določena v OPN, poveča ali zmanjša za največ 20 odstotkov, vendar povečanje ne sme preseči 600 m² glede na izvorno določen obseg stavbnega zemljišča v OPN, ne glede na število izvedenih lokacijskih preveritev.

(3) Občina podatek o spremenjeni obliki in velikosti stavbnih zemljišč vnese v evidenco stavbnih zemljišč, ob naslednjih spremembah in dopolnitvah OPN pa jo ustrezno prikaže v grafičnem prikazu namenske rabe prostora.

(4) Natančno določanje oblike in velikosti stavbnega zemljišča pri posamični poselitvi ni potrebno, če se gradbena parcela nameravane gradnje v celoti nahaja znotraj območja stavbnih zemljišč, kot je določeno v OPN.

129. člen

(individualno odstopanje od prostorsko izvedbenih pogojev)

(1) Če investicijska namera zaradi objektivnih okoliščin ne zadosti posameznemu prostorskemu izvedbenemu pogoju, lahko občina z izvedbo lokacijske preveritve dopusti individualno odstopanje od takšnega izvedbenega pogoja. Občina lahko z lokacijsko preveritvijo tudi določi dodatne prostorske izvedbene pogoje za izvedbo take investicijske namere.

(2) Objektivne okoliščine iz prejšnjega odstavka so:

– fizične lastnosti zemljišča, neprimerna parcelna struktura, pozidanost ali raba sosednjih zemljišč in druge omejujoče okoliščine v zvezi z lokacijo, na katere investitor ne more vplivati in onemogočajo izvedbo investicije, ali pa terjajo nesorazmerne stroške na strani investitorja ali občine;

– nameravana uporaba gradbenih materialov ter tehničnih in tehnoloških rešitev, ki med pripravo in sprejetjem prostorskega izvedbenega akta niso bile poznane ali uporabljene, pa so ustrezne ali primernejše od predpisanih z vidika doseganja ciljev urejanja prostora, varstva okolja, učinkovite rabe energije ipd;

– medsebojna neskladnost prostorskih izvedbenih pogojev, določenih v prostorskem izvedbenem aktu, ki je občina še ni uredila s spremembami in dopolnitvami tega akta.

(3) Ne glede na prvi in drugi odstavek tega člena lahko občina dopusti odstopanje od prostorskih izvedbenih pogojev na obstoječih zakonito zgrajenih objektih na stavbnih zemljiščih tudi v primeru, če:

– gre za rekonstrukcijo ali prizidavo obstoječega objekta, ki pomeni spremembo gabaritov, oblike, namembnosti ali zunanjšega videza obstoječega objekta zaradi uskladitve z bistvenimi zahtevami, kot jih za objekte določajo predpisi, ki urejajo graditev;

– gre za nadomestno gradnjo, ki pomeni manjše odstopanje glede lege, gabaritov, oblike, namembnosti in zunanjšega videza objekta, ki ga nadomešča, če je to potrebno zaradi varovanja javnega interesa;

– investicijska namera predvideva izvedbo pomožnih objektov, ki jih prostorski izvedbeni pogoji ne dopuščajo, če se z njimi dosega boljša funkcionalnost obstoječih objektov.

(4) Individualno odstopanje je dopustno, če:

– ni v nasprotju z javnim interesom in cilji prostorskega razvoja občine,

– se z njim lahko doseže gradbeni namen prostorskega izvedbenega akta ob hkratnem upoštevanju drugih prostorskih izvedbenih pogojev, nameravana gradnja pa ne bo spremenila načrtovanega videza območja, poslabšala bivalnih in delovnih razmer na njem in povzročila motečega vpliva na podobo naselja ali krajine,

– ne zmanjšuje možnosti pozidave sosednjih zemljišč in

– ni v nasprotju s pravnimi režimi ali sprejetimi državnimi prostorskimi izvedbenimi akti.

130. člen

(omogočanje začasne rabe prostora)

(1) Če občina ne določi prostorskih izvedbenih pogojev za začasno rabo prostora v prostorskem izvedbenem aktu, jo lahko omogoči z izvedbo lokacijske preveritve.

(2) Začasna raba ne sme:

– biti v nasprotju z javnim interesom in cilji prostorskega razvoja občine;

– onemogočati izvedbe trajno načrtovanih prostorskih ureditev in predvidenih posegov v prostor, vključno z izvedbo pripravljalnih del zanje;

– zmanjševati možnosti pozidave sosednjih zemljišč;

– terjati izvedbe nove ali povzročiti bistvenega povečanja obremenitve obstoječe komunalne opreme na območju in

– biti v nasprotju s pravnimi režimi.

(3) Z lokacijsko preveritvijo občina določi zemljišča, na katerih je dopustna začasna raba, določi čas izvajanja začasne rabe ter ob smiselni uporabi določb tega zakona, ki urejajo prostorske izvedbene pogoje, določi pogoje zanj ter uredi druga s tem povezana vprašanja.

(4) Določbe tega člena se smiselno uporabljajo tudi za začasno rabo prostora v območju državnih prostorskih načrtov.

131. člen

(postopek lokacijske preveritve)

(1) Lokacijska preveritev se izvede na pobudo investitorja gradnje na posamični poselitvi, investitorja, ki želi odstopiti od prostorskih izvedbenih pogojev ali izvesti dopolnilne prostorske ureditve ali posege v prostor, ali pobudnika začasne rabe prostora.

(2) Pobudi se priloži elaborat lokacijske preveritve (v nadaljnjem besedilu tega oddelka: elaborat), v katerem se utemelji skladnost pobude z določbami tega zakona glede na to, za kateri namen iz 127. člena tega zakona se predlaga izvedba lokacijske preveritve.

(3) Elaborat izdelata oseba, ki izpolnjuje pogoje za pooblaščenega prostorskega načrtovalca po zakonu, ki ureja arhitekturno in inženirsko dejavnost.

(4) Občina preveri skladnost elaborata z določbami tega zakona in občinskih prostorskih aktov in občinskemu svetu v 60 dneh od prejema pobude predlaga, da s sklepom lokacijsko preveritev potrdi, ali pa jo zavrne.

(5) Za namen preveritve skladnosti elaborata občina pozove nosilce urejanja prostora, da ji predložijo mnenje z njihovega delovnega področja o ustreznosti elaborata.

(6) Sklep iz četrtega odstavka tega člena vsebuje navedbo zemljišča, na katerega se lokacijska preveritev nanaša in:

– v primeru lokacijske preveritve iz prve alineje 127. člena tega zakona grafični prikaz prilagojene in natančno določene oblike in velikosti območja stavbnega zemljišča,

– v primeru lokacijske preveritve iz druge alineje 127. člena tega zakona prostorske izvedbene pogoje ali

– v primeru iz tretje alineje 127. člena tega zakona prostorske izvedbene pogoje in čas začasne rabe prostora.

(7) Pred obravnavo na občinskem svetu se elaborat lokacijske preveritve skupaj s pobudo iz prvega odstavka tega člena javno razgrne za najmanj 15 dni na spletni strani občine in na krajevno običajen način. O javni razgrnitvi občina pisno obvesti lastnike sosednjih zemljišč. Stališče do pripomb iz javne razgrnitve je sestavni del gradiva za obravnavo na občinskem svetu.

(8) Sklep o lokacijski preveritvi se objavi v uradnem glasilu občine in evidentira v prostorskem informacijskem sistemu.

(9) Investitor lahko za izvedbo lokacijske preveritve zaprosi tudi v postopku predodločbe ali postopku izdaje gradbenega dovoljenja v skladu s predpisi, ki urejajo graditev. Lokacijska preveritev v tem primeru predstavlja predhodno vprašanje, pri čemer pristojni upravni organ prekine postopek in odločanje o pobudi za lokacijsko preveritev odstopi pristojnemu občinskemu organu.

132. člen

(stroški lokacijske preveritve)

(1) Za izvedbo lokacijske preveritve občina investitorju zaračuna nadomestilo stroškov, ki ji nastanejo v tem postopku.

(2) Občina določi stroške lokacijske preveritve z odlokom, v postopku posamične lokacijske preveritve pa jih določi s sklepom. Plačilo nadomestila je pogoj za obravnavo elaborata in izdajo sklepa o lokacijski preveritvi.

(3) Prihodki iz naslova lokacijske preveritve so namenski vir občine za financiranje nalog urejanja prostora.

133. člen

(posledice in veljavnost lokacijske preveritve)

(1) Sklep o lokacijski preveritvi je glede vsebin, ki so z njim določene, obvezna podlaga za izdajo predodločbe ali gradbenega dovoljenja in izvedbo posegov v prostor, za katera gradbeno dovoljenje v skladu s predpisi, ki urejajo graditev, ni potrebno.

(2) Občina kot obvezen mnenjedajalec v postopku predodločbe ali gradbenega dovoljenja v skladu s predpisi, ki urejajo graditev v mnenju preveri tudi skladnost nameravane gradnje s sklepom o lokacijski preveritvi.

(3) Sklep o lokacijski preveritvi za namen iz druge in tretje alineje 127. člena tega zakona preneha veljati, če investitor ne vloži popolne vloge za pridobitev predodločbe ali gradbenega dovoljenja v dveh letih od njegove izdaje, ali s potekom veljavnosti na njegovi podlagi izdane predodločbe ali gradbenega dovoljenja.

(4) Občina vodi evidenco lokacijskih preveritev.

Na podlagi ZUreP-2 je v določbah od 127. do vključno 133. člena predpisan postopek lokacijske preveritve, ki je nov instrument prostorskega načrtovanja, s katerim se omogoča hitrejša prilagajanje ter manjša individualna odstopanja od pogojev, določenih v prostorskih izvedbenih aktih.

Z lokacijsko preveritvijo se:

- za namen izvajanja gradenj prilagodi in določi natančna oblika ter velikost območja stavbnih zemljišč na posamični poselitvi,
- za doseganje gradbenega namena prostorskega izvedbenega akta dopušča individualno odstopanje od predpisanih prostorskih izvedbenih pogojev, kot so določeni v tem aktu,
- za namen smotrne rabe ter aktivacije zemljišč in objektov, ki niso v uporabi, omogoča začasno rabo prostora

ZUreP-2 v 128. do 131. členu določa omejitve, okoliščine in pogoje, pod katerimi je dopustna ureditev z lokacijsko preveritvijo ter postopek izvedbe lokacijske preveritve, v drugem odstavku 132. člena pa nalaga občini sprejem odloka, s katerim določi stroške lokacijske preveritve.

Predlagani odlok bo podlaga za izdajo sklepa o določitvi stroškov v posamičnem postopku, plačilo nadomestila stroškov na račun občine pa bo pogoj za izvedbo postopka, to je obravnavo predlaganega elaborata in izdajo sklepa o lokacijski preveritvi.

Poglavitna rešitev predloga odloka je določitev višine stroškov za izvedbo lokacijske preveritve, ki jih občina zaračuna investitorju ali pobudniku kot nadomestilo stroškov, ki nastanejo v postopku lokacijske preveritve na podlagi pobude investitorja gradnje na posamični poselitvi, investitorja, ki želi odstopiti od prostorskih izvedbenih pogojev ali izvesti dopolnilne prostorske ureditve ali posege v prostor, ali pobudnika začasne rabe prostora.

Predlagane višine stroškov za posamezne vrste lokacijskih preveritev so:

- za lokacijsko preveritev za določanje obsega stavbnega zemljišča pri posamični poselitvi – sedanja razpršena poselitev in razpršena gradnja (večinoma zaselki, kmetije

ali vinogradniška poselitev), kjer gre v večini primerov za omejeno povečanje izvorno določenega zemljišča oziroma prilagajanje in preoblikovanje oblike in velikosti že določenega stavbnega zemljišča znaša 2000 EUR,

- za individualno odstopanje od prostorskih izvedbenih pogojev, določenih v izvedbenem delu OPN ali OPPN, kjer je postopek zahtevnejši, saj predvideva preverjanje okoliščin in pogojev ter določanje dodatnih pogojev znaša 2000 EUR,
- za omogočanje začasne rabe prostora, kjer je treba preveriti predpisane omejitve in določiti pogoje uporabe znaša 2000 EUR.

Predlagana je enotna višina stroškov za vse vrste lokacijske preveritve, saj je postopek za vse tri vrste predpisan v 131. členu ZUreP-2 enak. Treba je npr. pridobiti mnenja pristojnih nosilcev urejanja prostora, predložiti v sprejem občinskemu svetu sklep, izvesti javno razgrnitev, obvestiti lastnike sosednjih zemljišč.

3. Finančne posledice

Gre za nov postopek in zato ni mogoče predvideti števila pobud za izvedbo postopka lokacijske preveritve, oceniti višino prilivov iz tega naslova ali morebitnih drugih posledic predloga odloka z vidika obsega dela in potrebnega števila uslužbencev za izvajanje nalog. Z uveljavitvijo odloka se bo izrazito povečal obseg dela v občinski upravi zaradi opravljanja novih nalog. Na novo bo voden postopek lokacijske preveritve, ki terja izvedbo številnih aktivnosti, ki so hkrati vezane na zelo kratke izvedbene roke. Poleg tega se bodo izvajali postopki pobiranja takse ter izdaja plačilnih nalogov, če taksa ne bo plačana, in postopki za izdajo sklepov o plačilu, skladno s predlaganim. Prihodki iz naslova lokacijske preveritve so v skladu s tretjim odstavkom 132. člena ZUreP-2 namenski vir občine za financiranje nalog urejanja prostora.

Pripravila:

Tanja Frelj Egart, univ.dipl.inž.arh.



Staša Čelik Janša l.r.
Vodja Referata za okolje in prostor