



Številka: 03201-8/2018  
Datum: 31. 5. 2018

TOČKA 17

**OBČINSKI SVET  
OBČINE HOČE-SLIVNICA**

ZADEVA: PREDLOG ZA SPREJEM SKLEPA NA 25. REDNI SEJI OBČINSKEGA SVETA, 13. 6. 2018

NASLOV: **Obrazložitev in potrditev Odloka o določitvi stroškov lokacijske preveritve v Občini Hoče-Slivnica**

GRADIVO PRIPRAVIL: Strokovna služba – Metka Meglič

GRADIVO PREDLAGA: ŽUPAN

POROČEVALEC: Strokovna služba – Metka Meglič

OBRAVNAVAL: Odbor za komunalno, Odbor za finance, Statutarno pravna komisija

PREDLOG SKLEPA:

- 1. Občinski svet Občine Hoče-Slivnica sprejme predlog, da se Odlok o določitvi stroškov lokacijske preveritve v Občini Hoče-Slivnica sprejme po hitrem postopku.**
- 2. Občinski svet Občine Hoče-Slivnica sprejme predlog Odloka o določitvi stroškov lokacijske preveritve v Občini Hoče-Slivnica po skrajšanem postopku.**

**OBRAZLOŽITEV:**

**1. Pravni temelj**

Za sprejem predloga Odloka o določitvi stroškov lokacijske preveritve v Občini Hoče-Slivnica (v nadaljnjem besedilu: predlog odloka) predstavljajo pravno podlago naslednji predpisi:

- Zakon o urejanju prostora (Uradni list RS, št. 61/17, v nadaljnjem besedilu: ZUreP-2), ki v drugem odstavku 132. člena določa, da občina določi stroške lokacijske preveritve z odlokom,
- Statut Občine Hoče-Slivnica (MUV, št. 6/2010, 19/2010), ki v 16. členu med drugim določa pristojnost Občinskega sveta Občine Hoče-Slivnica (v nadaljnjem besedilu: občinski svet), da sprejema odloke Občine Hoče-Slivnica (v nadaljnjem besedilu: OHS).



## 2. Razlogi in cilji, zaradi katerih je akt potreben, ter ocena stanja

Na podlagi določb ZUreP-2, ki se začne uporabljati 1. junija 2018, je v določbah od 127. do 133. člena predviden postopek lokacijske preveritve kot nov instrument prostorskega načrtovanja, ki omogoča hitrejše prilagajanje in manjša 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 in za namen smotrne rabe ter aktivacije zemljišč in objektov, ki niso v uporabi, omogoča začasno rabo prostora. ZUreP-2 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 OHS pa bo pogoj za izvedbo postopka, to je obravnavo predlaganega elaborata in izdajo sklepa o lokacijski preveritvi.

## 3. Poglavitne rešitve

Poglavitna rešitev predloga odloka je določitev višine stroškov za izvedbo lokacijske preveritve, ki jih Občina Hoče-Slivnica 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. V primerih, ko je izvedba postopka lokacijske preveritve potrebna za uresničitev investicijske namere Občine Hoče-Slivnica, plačilo nadomestila stroškov ni predvideno, saj vse stroške nosi sama. Predlagane višine stroškov za posamezne vrste lokacijskih preveritev so odvisne od zahtevnosti postopkov, predpisanih v 128., 129 in 130. členu ZUreP-2. Za lokacijsko preveritev za določanje obsega stavbnega zemljišča pri posamični poselitvi (večinoma zaselki ali kmetije), kjer gre v večini primerov za omejeno povečanje izvorno določenega zemljišča, znaša 1500 €, za individualno odstopanje od prostorskih izvedbenih pogojev, kjer je postopek zahtevnejši, saj predvideva preverjanje okoliščin in pogojev ter določanje dodatnih pogojev, znaša 2500 €, ter za omogočanje začasne rabe prostora, kjer je treba preveriti predpisane omejitve in določiti pogoje uporabe, pa znaša 2000 €. Skladno z določbami ZUreP-2 mora investitor ali pobudnik pobudi priložiti elaborat lokacijske preveritve, v katerem utemelji skladnost pobude z določbami ZUreP-2 in prostorskih izvedbenih aktov. Občina izvede postopek, ki se zaključi s sklepom, ki ga sprejme občinski svet, in s katerim lokacijsko preveritev potrdi ali zavrne. Sklep se objavi v Medobčinskem uradnem vestniku in je obvezna podlaga v postopkih izdaje predodločb in gradbenih dovoljenj ter izvedbe posegov v prostor, za katera gradbeno dovoljenje ni predpisano.

## 4. Ocena finančnih in drugih posledic odloka

Gre za nov postopek in zato tudi ni mogoče predvideti števila pobud za izvedbo postopka lokacijske preveritve, oceniti višine prilivov iz tega naslova ali morebitnih drugih posledic predloga odloka z vidika obsega dela in potrebnega števila udeležencev za izvajanje nalog. Prihodki iz naslova lokacijske preveritve so v skladu s tretjim odstavkom 132. Člena ZUreP-2 namenski vir občine za financiranje nalog urejanja prostora.



OBČINA  
**HOČE-SLIVNICA**

Pohorska cesta 15  
2311 Hoče

t. 02 616 53 20  
f. 02 616 53 30  
obcina@hoce-slivnica.si  
www.hoce-slivnica.si

## **5. Predlog za sprejem akta po hitrem postopku**

Glede na to, da se določila ZUreP-2 pričnejo uporabljati s 1. junijem 2018, skladno 86. členom Poslovnika Občinskega sveta Občine Hoče-Slivnica (MUV, 6/2010) predlagamo, da občinski svet sprejme odlok po hitrem postopku.

**OBČINA HOČE-SLIVNICA**

**ŽUPAN**

dr. Marko SORŠAK, univ. dipl. gosp. inž.

Priloga:

- Odlok o določitvi stroškov lokacijske preveritve v Občini Hoče-Slivnica
- izsek iz ZUreP-2





Na podlagi drugega odstavka 132. člena Zakona o urejanju prostora (Uradni list RS, št. 61/17) in 16. člena Statuta Občine Hoče-Slivnica (MUV, št. 6/2010, 19/2010) je Občinski svet Občine Hoče-Slivnica na .....seji .....sprejel

## **O D L O K**

### **o določitvi stroškov lokacijske preveritve v Občini Hoče-Slivnica**

#### **1. člen**

Ta odlok določa višino stroškov lokacijske preveritve, ki jih Občina Hoče-Slivnica zaračuna investitorju oziroma pobudniku, razen če je investitor oziroma pobudnik Občina Hoče-Slivnica, 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.

#### **2. člen**

Stroški za posamezno lokacijsko preveritev znašajo:

- za določanje obsega stavbnega zemljišča pri posamični poselitvi 1.500 €,
- za individualno odstopanje od prostorskih izvedbenih pogojev 2.500 €,
- za omogočanje začasne rabe prostora 2.000 €.

#### **3. člen**

Ta odlok se objavi v Medobčinskem uradnem vestniku in začne veljati naslednji dan po objavi.

Številka:

Datum:

Župan  
Občine Hoče-Slivnica  
dr. Marko Soršak



Zakon o urejanju prostora (ZUreP-2)

## **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 m<sup>2</sup> 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 prostorskih 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 pripravljanih 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 zanjo 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.