

Na podlagi 132. člena Zakona o urejanju prostora (Uradni list RS, št. 61/17), 116. člena Gradbenega zakona (Uradni list RS, št. 61/17, 72/17 – popr. in 65/20) in _____ člena Statuta Občine Črenšovci (Uradno glasilo slovenskih občin, št. _____), je Občinski svet Občine Črenšovci na svoji _____ redni seji, dne _____, sprejel

O D L O K

o določitvi stroškov lokacijske preveritve v Občini Črenšovci

I. SPLOŠNE DOLOČBE

1. člen (vsebina odloka)

Ta odlok določa:

- višino stroškov lokacijske preveritve, ki jih Občina Črenšovci zaračuna investitorju oziroma pobudniku lokacijske preveritve, razen če je pobudnik Občina Črenšovci sama, 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 oziroma posege v prostor, ali pobudnika začasne rabe prostora, kakor tudi investitorja, ki želi preko postopka lokacijske preveritve legalizirati obstoječi objekt na kmetijskem zemljišču z boniteto nižjo od 40;
- način plačevanja stroškov lokacijske preveritve.

II. PLAČILO NADOMESTILA STROŠKOV LOKACIJSKE PREVERITVE

2. člen (višina nadomestila stroškov)

(1) Stroški za posamezno lokacijsko preveritev znašajo:

- za določanje obsega stavbnega zemljišča pri posamični poselitvi 1500 eurov,
- za individualno odstopanje od prostorskih izvedbenih pogojev 2500 eurov,
- za omogočanje začasne rabe prostora 2000 eurov,
- za legalizacijo objekta na kmetijskem zemljišču z boniteto nižjo od 40 1500 evrov.

(2) V kolikor, dejanski stroški lokacijske preveritve presežejo navedene zneske, lahko Občina Črenšovci obračuna investitorju celotni presežek stroškov.

(3) Zavezanec za plačilo nadomestila stroškov je investitor oziroma pobudnik za izvedbo postopka lokacijske preveritve.

3. člen
(način plačila nadomestila stroškov)

- (1) Obveznost plačila nadomestila stroškov lokacijske preveritve nastane takrat, ko zavezanec prejme sklep o določitvi stroškov.
- (2) Plačilo nadomestila stroškov je pogoj za obravnavo elaborata in izdajo sklepa o lokacijski preveritvi.

III. KONČNE DOLOČBE

4. člen
(začetek veljavnosti)

Ta odlok začne veljati naslednji dan po objavi v Uradnem listu Republike Slovenije.

Številka: _____
Črenšovci, _____ 2021

Županja Občine Črenšovci
Vera Markoja

Obrazložitev določil Odloka o določitvi stroškov lokacijske preveritve v Občini Črenšovci

1.1. Ocena stanja

Pravna podlaga za sprejem Odloka o določitvi stroškov lokacijske preveritve v Občini Črenšovci je Zakon o urejanju prostora (Uradni list Republike Slovenije, št. 61/2017, v nadaljnjem besedilu: ZUreP-2), ki v drugem odstavku 132. člena določa, da občina določi stroške lokacijske preveritve z odlokom.

Na podlagi ZUreP-2, ki se je začel uporabljati 01.06.2018, je od 127. do 133. člena predpisan postopek lokacijske preveritve, ki predstavlja nov instrument prostorskega načrtovanja. Občina mora za izvedbo postopka lokacijske preveritve izpolniti dva predhodna pogoja, in sicer, mora imeti zaposlenega ali na drug način zagotovljenega občinskega urbanista ter sprejeti odlok, s katerim je določena višina nadomestila stroškov, ki jih občina zaračuna investitorju ali pobudniku (v nadaljevanju: investitor) za postopek izvedbe lokacijske preveritve. S postopkom lokacijske preveritve se omogoča hitrejša prilagajanje ter manjša individualna odstopanja od pogojev, določenih v prostorskih izvedbenih aktih občine.

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**,
- 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 same lokacijske preveritve. V drugem odstavku 132. člena ZUreP-2 nalaga občini sprejem odloka, s katerim določi stroške lokacijske preveritve. Predlagani odlok bo podlaga za izdajo sklepa o določitvi stroškov v posamičnem postopku lokacijske preveritve, plačilo nadomestila stroškov na račun občine pa pogoj za izvedbo postopka lokacijske preveritve, to je, obravnavo predlaganega elaborata in izdajo sklepa o lokacijski preveritvi.

Poleg zgoraj navedenih treh namenov lokacijske preveritve po ZUreP-2 pa tudi Gradbeni zakon (Uradni list RS, št. 61/17, 72/17 – popr. In 65/20, v nadaljnjem besedilu: GZ) v šestem odstavku 116. člena predpisuje dodaten, četrti namen izvedbe postopka lokacijske preveritve, ki se uporabi v primeru **legalizacije objektov na kmetijskem zemljišču** z boniteto nižjo od 40.

1.2. Razlogi za sprejem odloka

ZUreP-2 v prvem odstavku 132. člena določa, da občina investitorju zaračuna nadomestilo stroškov, ki nastanejo v postopku lokacijske preveritve, v drugem odstavku 132. člena pa, da Občina določi stroške lokacijske preveritve z odlokom. Glede na to, da se na območju Občine Črenšovci lahko pojavi interes za izvedbo postopka lokacijske preveritve, je treba sprejeti Odlok o določitvi stroškov lokacijske preveritve v Občini Črenšovci, saj v nasprotnem primeru postopka lokacijske preveritve ne bo mogoče izpeljati.

1.3. Cilji za sprejem odloka

Odlok določa višino stroškov za izvedbo lokacijske preveritve, ki jih bo Občina Črenšovci zaračunala investitorju, 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, kakor tudi investitorja, ki želi preko postopka lokacijske preveritve legalizirati obstoječi objekt na kmetijskem zemljišču z boniteto nižjo od 40. V primerih, ko je izvedba postopka lokacijske preveritve potrebna za uresničitev investicijske namere Občine Črenšovci, plačilo nadomestila stroškov ni predvideno, saj vse stroške nosi občina sama.

Predlagane višine stroškov za posamezne vrste lokacijskih preveritev so odvisne od zahtevnosti postopkov, predpisanih v 128., 129. in 130. členu ZUreP-2, in sicer za lokacijsko preveritev za:

- določanje obsega stavbnega zemljišča pri posamični poselitvi, kjer gre v večini primerov za omejeno povečanje izvorno določenega stavbnega zemljišča (največ za 20 % obstoječega stavbnega zemljišča oziroma max. za 600 m²) oziroma prilagajanje in preoblikovanje oblike ter velikosti že določenega stavbnega zemljišča, znaša 1500 eurov,
- individualno odstopanje od prostorskih izvedbenih pogojev, kjer je postopek zahtevnejši, saj predvideva preverjanje okoliščin in pogojev ter določanje dodatnih pogojev, znaša 2500 eurov,
- omogočanje začasne rabe prostora, kjer je treba preveriti predpisane omejitve in določiti pogoje uporabe, znaša 2000 eurov,
- namen izvedbe legalizacije objektov na kmetijskem zemljišču z boniteto nižjo od 40, znaša 1500 evrov.

Skladno z določbami ZUreP-2 mora investitor pobudi priložiti elaborat lokacijske preveritve, v katerem utemelji skladnost pobude z določbami ZUreP-2 oziroma GZ in prostorskimi izvedbenimi akti občine. Občina oziroma občinski urbanist preveri skladnost elaborata z določbami ZUreP-2 oziroma GZ in občinskimi prostorskimi akti ter občinskemu svetu predlaga, da s sklepom lokacijsko preveritev potrdi ali pa 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.

1.4. Ocena finančnih in drugih posledic odloka

Lokacijska preveritev je nov postopek, ki ga predpisuje ZUreP-2, zato ni mogoče predvideti števila pobud, ki jih bo prejela občina za izvedbo postopka lokacijske preveritve in oceniti višine prilivov iz tega naslova. Prav tako ni mogoče predvideti morebitnih drugih posledic predloga odloka z vidika obsega dela ter potrebnega števila uslužbencev za izvajanje nalog. Predlog stroškov za posamezno vrsto lokacijske preveritve je ocenjen primerjalno, glede na podobne oziroma primerljive stroške v postopkih priprave občinskih podrobnih prostorskih načrtov in izkušenj občin, ki imajo sklep o določitvi stroškov lokacijske preveritve že sprejet ter posamezne postopke lokacijske preveritve že zaključene. Pri oceni stroškov je upoštevano okvirno število predvidenih potrebnih ur javnega uslužbenca oziroma občinskega urbanista, ki ga bo občina v tej fazi morala najeti, ter strošek dela. V kolikor dejanski stroški lokacijske preveritve presežejo navedene zneske, lahko Občina Črenšovci obračuna investitorju celotni presežek stroškov. Prihodki iz naslova lokacijske preveritve so v skladu s tretjim odstavkom 132. člena ZUreP-2 namenski vir občine za financiranje nalog urejanja prostora.

1.5. Potek lokacijske preveritve

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

ZUreP-2 v 128. do 130. členu določa omejitve, okoliščine in pogoje, pod katerimi je dopustna ureditev z lokacijsko preveritvijo:

- 128. člen: določanje obsega stavbnega zemljišča pri posamični poselitvi
- 129. člen: individualno odstopanje od prostorskih izvedbenih pogojev
- 130. člen: omogočanje začasne rabe prostora.

131. člen ZUreP-2 določa postopek lokacijske preveritve, ki 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.

Hkrati GZ v šestem odstavku 116. člena predpisuje še dodaten, četrti namen izvedbe lokacijske preveritve, ki se uporabi v primeru legalizacije objektov na kmetijskem zemljišču z boniteto nižjo od 40, za katero se uporabi enak postopek lokacijske preveritve, kot je predpisan v ZUreP-2.

Investitor pobudi, ki jo poda na Občini Črenšovci, priloži elaborat lokacijske preveritve, v katerem se utemelji skladnost pobude z določbami ZUreP-2 oziroma GZ, glede na to, za kateri namen iz ZUreP-2 oziroma GZ se predlaga izvedba lokacijske preveritve. Občina Črenšovci investitorju na podlagi vložne pobude in sprejetega Odloka o določitvi stroškov lokacijske preveritve v Občini Črenšovci, izda sklep o določitvi stroškov. Ko investitor Občini Črenšovci plača nadomestilo stroškov, Občina oziroma občinski urbanist preveri skladnost elaborata z določbami ZUreP-2 oziroma GZ in občinskih prostorskih aktov ter občinskemu svetu v cca. 60 dneh od prejema pobude predlaga, da s sklepom lokacijsko preveritev potrdi, ali pa jo zavrne. Za namen preveritve skladnosti elaborata občina pozove nosilce urejanja prostora, da ji predložijo mnenje z njihovega delovnega področja o ustreznosti elaborata. Pred obravnavo na občinskem svetu se elaborat lokacijske preveritve skupaj s pobudo 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. Sklep o lokacijski preveritvi se objavi v uradnem glasilu občine in evidentira v prostorskem informacijskem sistemu. 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.

