

**OBČINA  
LOŠKI POTOK  
Hrib 17  
1318 Loški Potok**



**ESA: 19**

**Tel.: 8350-100**

Datum: 11.04.2023

**ZADEVA: Predlog Odloka o določitvi stroškov lokacijske preveritve v Občini Loški Potok (v nadaljevanju: Odlok)**

**PРАВNA PODLAGA:**

- Zakona o urejanju prostora ZUreP-3 (Ur. l. RS, št. 199/21 in 18/23 – ZDU-10)
- Statut Občine Loški Potok (Ur. l. RS, št. 41/17)

**PREDLAGATELJ:** Simon Debeljak, župan

**PRIPRAVLJALEC:** Občinska uprava Občine Loški Potok

**POROČEVALEC:** Nina Komidar Šraj

**OBRAZLOŽITEV:**

**1. Razlog za sprejem sklepa:**

Predpis, ki predstavlja pravno podlago za sprejem Odloka je ZUreP-3, ki v 139. členu določa, da za izvedbo lokacijske preveritve občina določi nadomestilo stroškov z odlokom. Plačilo stroškov je pogoj za obravnavo elaborata in izdajo sklepa o lokacijski preveritvi.

Lokacijska preveritev je instrument prostorskega načrtovanja, s katerim lahko občina na podlagi posameznih potreb v prostoru izvede manjše spremembe izvedbene regulacije prostora tako, da:

- zaradi ohranjanja posamične poselitve preoblikuje ali spremeni obseg stavbnih zemljišč, kot so določena v OPN, in določi prostorske izvedbene pogoje;
- za doseganje gradbenega namena dopusti individualno odstopanje od prostorskih izvedbenih pogojev, kot so določeni v OPN;
- zaradi smotrne rabe ter aktivacije zemljišč in objektov, ki niso v uporabi, omogoči začasno rabo prostora.

ZUreP - 3 od 134. do 140. člena določa omejitve, okoliščine in pogoje, pod katerimi je dopustna ureditev z lokacijsko preveritvijo ter postopke izvedbe lokacijske preveritve. Občini pa v 139. členu nalaga, da z odlokom določi stroške lokacijske preveritve. Glede na to, da se je na Občini pojavil interes za izvedbo postopka lokacijske preveritve je potrebno sprejeti Odlok, saj drugače lokacijske preveritve ni mogoče začeti.

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. Pobudi se

priloži elaborat lokacijske preveritve (v nadaljnjem besedilu: elaborat), v katerem se utemelji skladnost pobude z določbami zakona ZUreP-3 glede na to, za kateri namen iz 134. člena zakona se predlaga izvedba lokacijske preveritve. Elaborat izdelata oseba, ki izpolnjuje pogoje za pooblaščenega prostorskega načrtovalca po zakonu, ki ureja arhitekturno in inženirsko dejavnost.

Občinski urbanist v 30. dneh preveri skladnost elaborata in o tem obvesti investitorja. Če občinski urbanist presodi, da je elaborat v skladu s prostorskim zakonom, občina izda sklep o nadomestilu stroškov lokacijske preveritve in pozove morebitne nosilce urejanja prostora, naj v 30. dneh predložijo mnenje o skladnosti elaborata s predpisi z njihovega področja, če se elaborat vsebinsko nanaša na njihovo področje. Pred obravnavo na občinskem svetu se elaborat javno objavi za najmanj 15 dni na spletni strani občine, javnost pa ima v tem času možnost vložiti predlogov in pripomb. O javni objavi občina pisno obvesti lastnika zadevnega zemljišča in lastnike sosednjih zemljišč. Če se pripomba javnosti nanaša na področje nosilca urejanja prostora, lahko občina seznaniti nosilca urejanja prostora s pripombo in predlogom stališča glede načina njenega upoštevanja. Nosilec urejanja prostora mora v 15. dneh predložiti občini stališče glede predlaganega načina upoštevanja pripombe.

Občinski urbanist na podlagi pridobljenih mnenj nosilcev urejanja prostora ter pridobljenih predlogov in pripomb javnosti županu predlaga, da občinski svet pobude z elaboratom s sklepom o lokacijski preveritvi odobri ali zavrne. Predlog za obravnavo na občinskem svetu vključuje stališče do predlogov in pripomb javnosti.

## **2. Cilj in načela odloka**

Z odlokom bi omogočili, da se investitorjem oziroma pobudnikom kot nadomestilo stroškov, ki nastanejo v postopku lokacijske preveritve omogoči, da se poslužijo možnosti, ki jo daje Zakon o urejanju prostora v 134. členu, da za svoje investicijske namere lahko uporabijo predmetni instrument urejanja prostora. V primeru, ko je izvedba postopka lokacijske preveritve potrebna za uresničitev investicijske namere Občine Loški Potok, plačilo nadomestila stroškov ni predvideno, saj vse stroške nosi občina sama.

Predlagane višine stroškov so odvisne od zahtevnosti postopkov predpisanih v 135., 136. in 137. členu ZureP-3 in so po večini občin, ki so že sprejele odloke za določitev višine stroškov enake ali primerljive s predlaganimi za Občino Loški Potok.

- Za določanje obsega stavbnega zemljišča pri posamični poselitvi po 32. členu ZUreP-3 znaša 1.500 €.

Obstoječi posamični poselitvi se z OPN ali z lokacijsko preveritvijo lahko stavbno zemljišče poveča oziroma preoblikuje če:

- se povečanje oziroma preoblikovanje izvede za gradnjo objektov za izvajanje obstoječih dejavnosti v tem območju;
- se ohranja ali izboljša obstoječi arhitekturni in tipološki vzorec posamične poselitve;
- je obstoječa posamična poselitev že komunalno opremljena tako, da dopušča priklop novih objektov, dostop do javne ceste pa se praviloma zagotavlja preko obstoječih dovozov;
- to omogočajo fizične lastnosti zemljišča;
- se vpliv na okolje in obstoječo posamično poselitev ne bo bistveno povečal;
- načrtovani posegi v prostor niso v nasprotju s pravnimi režimi in varstvenimi usmeritvami.

- Za individualno odstopanje od prostorskih izvedbenih pogojev po 136. členu je postopek zahtevnejši, saj predvideva preverjanje okoliščin in pogojev ter določanje dodatnih pogojev, znaša 2.500 €.

Če investicijska namera zaradi objektivnih okoliščin ne izpolni posameznih prostorskih izvedbenih pogojev iz OPN, lahko občina z izvedbo lokacijske preveritve dopusti individualno odstopanje od takih pogojev. Občina lahko z lokacijsko preveritvijo določi tudi podrobnejše prostorske izvedbene pogoje za izvedbo take investicijske namere.

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 ki onemogočajo optimalno izvedbo investicije, ali gradnja pod veljavnimi pogoji zahteva nesorazmerne stroške investitorja ali občine;
- nameravana uporaba gradbenih materialov ter tehničnih in tehnoloških rešitev, ki med pripravo OPN niso bile znane ali uporabljene, so pa 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.

Ne glede na prvi in drugi odstavek lahko občina dopusti odstopanje od prostorskih izvedbenih pogojev na zemljiščih z obstoječimi objekti, tudi 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;
- investicijska namera predvideva izvedbo pomožnih objektov, ki jih prostorski izvedbeni pogoji ne dopuščajo, če se z njimi dosega boljša funkcionalnost obstoječih objektov.

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 niti povzročila motečega vpliva na podobo naselja ali krajine;
- ne zmanjšuje možnosti pozidave sosednjih zemljišč;
- ni v nasprotju s pravnimi režimi oziroma državnimi prostorskimi izvedbenimi akti.

- Omogočanje začasne rabe prostora po 137. členu, kjer je potrebno preveriti predpisane omejitve in določiti pogoje uporabe, znaša 2.000 €.

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

Začasna raba ne sme:

- biti v nasprotju z javnim interesom in cilji prostorskega razvoja občine;
- dopuščati dejavnosti, ki so v okviru namenske rabe prostora opredeljene kot izključujoče;
- povzročiti motečega vpliva na podobo naselja ali krajine ter poslabšati delovnih ali bivalnih razmer;

- onemogočati izvedbe s prostorskim izvedbenim aktom načrtovanih prostorskih ureditev in predvidenih posegov v prostor, vključno z izvedbo pripravljalnih del zanje;
- zmanjševati možnosti pozidave sosednjih zemljišč;
- zahtevati izvedbe nove ali povzročiti bistvenega povečanja obremenitve obstoječe komunalne opreme v območju;
- trajati več kot sedem let;
- biti v nasprotju z veljavnimi pravnimi režimi oziroma državnimi prostorskimi izvedbenimi akti;
- omogočati izvedbe posegov v prostor, za katere je treba izvesti presojo vplivov na okolje v skladu s predpisi, ki urejajo varstvo okolja.

Z lokacijsko preveritvijo občina določi:

- zemljišča, na katerih je dopustna začasna raba ter objekte, v katerih se lahko izvajajo dopustne dejavnosti;
- čas izvajanja začasne rabe;
- prostorske izvedbene pogoje;
- način vzpostavitve prvotnega stanja po preteku časa izvajanja začasne rabe.

### **3. Ocena finančnih posledic**

Lokacijska preveritev je nov postopek, ki ga je predpisal že ZUreP-2, zato ni mogoče predvideti števila pobud in oceniti višine priliva iz tega naslova. Prav tako ni mogoče predvideti morebitnih drugih posledic odloka z vidika obsega dela. Predlog stroškov za posamezno preveritev je ocenjen primerjalno, glede na podobne oziroma primerljive stroške v postopkih z ostalimi občinami, ki imajo določeno višino stroškov ter že speljane postopke lokacijskih preveritev. V kolikor bi dejanski stroški preseglji navedene zneske lahko občina pobudniku obračuna celoten presežek stroškov, ki bodo v postopku nastali. Prihodki so namenski vir občine za financiranje nalog urejanja prostora.

### **3. Predlog sklepa**

V kolikor na predlog Odloka v prvi obravnavi ni bistvenih vsebinskih pripomb ali predlogov, lahko občinski svet sprejme Odlok na isti seji v skladu s 73. členom Poslovnika občinskega sveta Občine Loški Potok (Uradni list RS, 41/17) tako, da se prva in druga obravnava predloga združita.

#### **Predlog sklepa:**

**Občinski svet Občine Loški Potok sprejme Odlok o določitvi stroškov lokacijske preveritve v Občini Loški Potok, v skrajšanem postopku, v predloženem besedilu.**