



OBČINA MIRNA

Glavna cesta 28
8233 Mirna
T 07 30 47 153
obcina@mirna.si
<http://www.mirna.si>

M I R N A

Številka: 007-0003/2018-

Datum: 25.07.2018

**ZADEVA: PREDLOG ZA OBRAVNAVO NA SEJI OBČINSKEGA SVETA
OBČINE MIRNA**

**NASLOV
GRADIVA: Predlog Odloka o določitvi stroškov lokacijske preveritve v
Občini Mirna - hitri postopek**

**Pristojno delovno
telo:** Odbor za okolje in prostor
Statutarno pravna komisija

Gradivo predlaga: Dušan Skerbiš, župan

**Poročevalec:
uradniški naziv:** Mag. Štefan Velečič, višji svetovalec I
na podlagi 75. člena Poslovnika Občinskega sveta Občine
Mirna (Uradno glasilo slovenskih občin št. 24/2011)

PREDLOG SKLEPA:

**Sprejme se Odlok o določitvi stroškov lokacijske preveritve v Občini Mirna v
predloženem besedilu po hitrem postopku.**

**Dušan Skerbiš
ŽUPAN**



Priloge:

- obrazložitev
- besedilo predloga odloka
- besedilo določb ZUreP-2 (URL RS št. 61/2017); 127. – 133. člen



OBČINA MIRNA

Glavna cesta 28
8233 Mirna
T 07 30 47 153
obcina@mirna.si
<http://www.mirna.si>

M I R N A

ZADEVA: Obrazložitev Predlog Odloka o določitvi stroškov lokacijske preveritve v Občini Mirna

Občinskemu svetu se na podlagi 83. člena Poslovnika Občinskega sveta Občine Mirna (Uradno glasilo slovenskih občin št. 24/2011, 53/2015) posreduje v obravnavo predlog Predlog Odloka o določitvi stroškov lokacijske preveritve v Občini Mirna Občinskemu svetu se predlaga, da omenjeni predlog odloka obravnava po hitrem postopku.

1. NASLOV AKTA

Odlok o določitvi stroškov lokacijske preveritve v Občini Mirna

2. UVOD

2.1 Opis razlogov za sprejem akta

Na podlagi določb ZUreP-2, ki se je pričel uporabljati 1. junija 2018, je v določbah od 127. do 133. člena predviden postopek lokacijske preveritve kot nov instrument prostorskega načrtovanja, ki omogoča hitrejšo 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 transakcijski račun občine pa bo pogoj za izvedbo postopka, to je obravnavo predlaganega elaborata in izdajo sklepa o lokacijski preveritvi.

2.2 Ocena stanja in poglavitne rešitve

Poglavitna rešitev predloga odloka je določitev višine stroškov za izvedbo lokacijske preveritve, ki jih Občina Mirna 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 Mirna, 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 1.500 EUR, za individualno odstopanje od prostorskih izvedbenih pogojev, kjer je postopek zahtevnejši, saj predvideva preverjanje okoliščin in pogoje, ter določanje dodatnih pogojev, znaša 2.500 EUR, ter za omogočanje začasne rabe prostora, kjer je treba preveriti predpisane omejitve in določiti pogoje uporabe, pa znaša 2.000 EUR. 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 prejme občinski svet, in s katerim lokacijsko preveritev potrdi ali zavrne. Sklep se objavi v Uradnem glasilu slovenskih občin in je obvezna podlaga v postopkih izdaje predodločb in gradbenih dovoljenj ter izvedbe posegov v prostor, za katera gradbeno dovoljenje ni predpisano.

2.3 Cilji in načela

S tem odlokom se zagotavlja vir za financiranje nalog urejanja prostora in kritje stroškov priprave, postopka in izdelave lokacijske preveritve.

2.4 Finančne in druge posledice

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. Prihodki iz naslova lokacijske preveritve so v skladu s tretjim odstavkom 132. člena ZUreP-2 namenski vir občine za financiranje nalog urejanja prostora.

Tabela 1: Primerjava stroškov lokacijske preveritve po različnih občinah

Namen/občine	Logatec	Šempeter-Vrtojba	Mirna Peč	Šmarješke T.
za določanje obsega stavbnega zemljišča pri posamični poselitvi	1.500 EUR	1.500 EUR	1.500 EUR	1.500 EUR
za individualno odstopanje od prostorskih izvedbenih pogojev	2.500 EUR	2.500 EUR	2.500 EUR	2.500 EUR
za omogočanje začasne rabe prostora	2.000 EUR	2.000 EUR	2.000 EUR	2.000 EUR

3. PRAVNE PODLAGE

Za sprejem predloga Odloka o določitvi stroškov lokacijske preveritve v Občini Mirna 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 Mirna** (Uradno glasilo slovenskih občin, št. 21/11), ki v **17. členu** določa pristojnosti občinskega sveta, med katere se uvršča tudi sprejemanje odlokov in drugih splošnih aktov.

4. PREDLOG BESEDILA SKLEPA (v prilogi)

5. OBRAZLOŽITEV

1. **člen** določa namen odloka
2. **člen** določa višino stroškov lokacijske preveritve
3. **člen** določa veljavnost odloka

pripravil:
mag. Štefan Velečič, višji svetovalec I

Predlog

Na podlagi drugega odstavka 132. člena Zakona o urejanju prostora (Uradni list RS, št. 61/17) in 17. člena Statuta Občine Mirna (Uradno glasilo slovenskih občin, št. 21/2011) je Občinski svet Občine Mirna na ... seji ... sprejel

ODLOK o določitvi stroškov lokacijske preveritve v občini Mirna

1. člen

Ta odlok določa višino stroškov lokacijske preveritve, ki jih Občina Mirna zaračuna investitorju oziroma pobudniku, razen če je investitor oziroma pobudnik Občina Mirna, 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 EUR,
- za individualno odstopanje od prostorskih izvedbenih pogojev 2.500 EUR,
- za omogočanje začasne rabe prostora 2.000 EUR.

3. člen

Ta odlok se objavi v Uradnem glasilu slovenskih občin in začne veljati naslednji dan po objavi.

Številka: 007-0003/2018-

Datum:

Župan
Dušan Skerbiš

(3) Kratkega poslopka se ne sme uporabiti za spremembe ali dopolnitve OPN, ki bi terjale sodelovanje nosilcev urejanja prostora ali bi bilo treba zanje izvesti celovito presojo vplivov na okolje.

125. člen

(kratek postopek sprememb in dopolnitev OPN)

Za kratek postopek sprememb in dopolnitev OPN se smiselno uporabljajo določbe prejšnjega člena.

126. člen

(postopek tehnične posodobitve grafičnega prikaza namenske rabe prostora)

(1) Za namen ažurnosti grafičnega prikaza namenske rabe prostora (v nadaljnjem besedilu: grafični prikaz) in uporabe njegovih podatkov za potrebe izvajanja tega in drugih zakonov lahko občina tehnično posodobi grafični prikaz iz veljavnega OPN na veljaven zemljiško katastrski prikaz.

(2) Tehnične posodobitve grafičnega prikaza se izvajajo na izvornem grafičnem prikazu, kakršen je bil sprejet z OPN in ki se izrazi ves čas veljavnosti akta, ne pa na njegovih kasnejših tehničnih posodobitvah.

(3) Tehnično posodobitev grafičnega prikaza izvede pooblaščen prostorski načrtovalec v sodelovanju z odgovornim geodetom, veljavnost tehničnega prenosa pa potrdi župan.

(4) Po potrditvi župan tehnično posodobitev posreduje v pregled ministrstvu, ki v osmih dneh preveri in s sklepom potrdi ustreznost tehnične posodobitve z vidika skladnosti z določbami tega zakona ter predpisov, ki urejajo prostorski informacijski sistem. Če ministrstvo ugotovi, da posredovani grafični prikaz presega tehnično posodobitev, potrditev zavrne in občina napoli na redni postopek sprememb OPN.

(5) Potrjen posodobljen grafični prikaz ministrstvo vključi v prostorski informacijski sistem, kjer nadomesti prejšnjega, in o tem obvesti občino.

(6) Minister podrobneje predpiše način in pravila tehnične posodobitve grafičnega prikaza.

2.5. Lokacijska preveritev

127. člen

(namen lokacijske preveritve)

Lokacijska preveritev je instrument prostorskega načrtovanja, s katerim se

– za namen izvajanja gradnje prilagodi in določi natančno oblika ter velikost območja stavbnih zemljišč na posamični posejltvi,

– za doseganje gradbenega namena prostorskega izvedbenega akta dopušča individualno odstopanje od prostorskih izvedbenih pogojev kot so določeni v tem aktu,

– za namen smotne rabe ter aktivacije zemljišč in objektov, ki niso v uporabi, omogoča začasno rabo prostora.

128. člen

(določanje obsega stavbnega zemljišča pri posamični posejltvi)

(1) Pri prilagajanju in določanju natančne oblike in velikosti območja stavbnih zemljišč na posamični posejltvi se poleg določb 31. člena tega zakona o oblikanju posamične posejltve 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 izvirno določen obseg stavbnega zemljišča v OPN, ne glede na število izvedenih lokacijskih preveritev.

(3) Občina podatek o spremembi oblike in velikosti stavbnih zemljišč vnese v evidenco stavbnih zemljišč, ob naslednjih

spremenbah in dopolnitvah OPN pa jo ustrezno prikaže v grafičnem prikazu namenske rabe prostora.

(4) Natančno določanje oblike in velikosti stavbnega zemljišča pri posamični posejltvi ni potrebno, če se gradbena parcela namenjavane 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, pozidatnost ali raba sosednjih zemljišč in druge omejujoče okoliščine v zvezi z lokacijo, na katero investitor ne more vplivati in onemogočajo izvedbo investicije, ali pa terjajo nesorazmerno stroške na strani investitorja ali občine,
- namenjavana uporaba gradbenih materialov ter tehnoloških 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 urenila 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 prizdave obstoječega objekta, ki pomeni spremembo gabaritov, oblike, namembnosti ali zunanjega videza obstoječega objekta zaradi usklajitve 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 zunanjega 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 hvalnem upoštevanju drugih prostorskih izvedbenih pogojev, namenjava na gradnja pa ne bo spremenila načrtovanega videza območja, postabljala bivalnih in delovnih razmer na njem in povzročila motečega vpliva na podobo naselja ali krajine,
- ne zmanjšuje možnosti prizdave sosednjih zemljišč in
- ni v nasprotju s pravilni 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,
 - letjati izvedbe nove ali povzročiti bistvenega povečanja obsema in/ali obstoječe komunalne opreme na območju in
 - biti v nasprotju s pravnimi režimi
- (3) Z lokacijsko preventivo občina določi zemljišča, na katerih je dopustna začasna raba, določi čas izvajanja začasne rabe ter ob smiselni uporabi določil 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 preventive)

- (1) Lokacijska preventiva se izvede na pobudo investitorja gradnje na posamični posesti, 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 preventive (v nadaljnjem besedilu tega oddelka - elaborat) v katerem se ulemelj skladnost pobude z določbami tega zakona glede na to, za kateri namen iz 127. člena tega zakona se predlaga izvedba lokacijske preventive
- (3) Elaborat izdelata oseba, ki izpolnjuje pogoje za pooblaščenega prostorskega načrtovalca po zakonu, ki ureja arhitekturo 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 preventivo potrdi, ali pa jo zavrne
- (5) Za namen preventive 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 katerem se lokacijska preventiva nanaša in:
- v primeru lokacijske preventive iz prve alineje 127. člena tega zakona grafični prikaz prilagojene in natančno določene oblike in velikosti območja stavarnega zemljišča,
 - v primeru lokacijske preventive 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 preventive skupaj s pobudo iz prvega odstavka tega člena javno razgibe za najmanj 15 dni na spletni strani občine in na krajno običajen način. O javni razgibi občina pisno obvesti lastnike sosednjih zemljišč. Stališče do pripomb in javne razgibe je sestavni del gradiva za obravnavo na občinskem svetu
- (8) Sklep o lokacijski preventivi se objavi v uradnem glasilu občine in evidentira v prostorskem informacijskem sistemu
- (9) Investitor lahko za izvedbo lokacijske preventive zaprosi tudi v postopku predodločbe ali postopku izdaje gradbenega dovoljenja v skladu s predpisi, ki urejajo graditev. Lokacijska preventiva v tem primeru predstavlja predhodno vprašanje, pri čemer pristojni upravični organ prekine postopek in odločanje o pobudi za lokacijsko preventivo odstopi pristojnemu občinskemu organu

132. člen

(stroški lokacijske preventive)

- (1) Za izvedbo lokacijske preventive občina investitorju zaračuna nadomestilo stroškov, ki nastanejo v tem postopku
- (2) Občina določi stroške lokacijske preventive z odlokom, v postopku posamične lokacijske preventive pa jih določi s sklepom. Plačilo nadomestila je pogoj za obravnavo elaborata in izdajo sklepa o lokacijski preventivi
- (3) Prihodki iz naslova lokacijske preventive so namenski za občino za financiranje nalog urejanja prostora

133. člen

(posledice in veljavnost lokacijske preventive)

- (1) Sklep o lokacijski preventivi 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 mnenjodajalec v postopku predodločbe ali gradbenega dovoljenja v skladu s predpisi, ki urejajo graditev v imenju preveri tudi skladnost nameravane gradnje s sklepi o lokacijski preventivi
- (3) Sklep o lokacijski preventivi 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 preventiv

5. poglavje: ZAČASNI UKREPI ZA ZAVAROVANJE PROSTORSKEGA NAČRTOVANJA**134. člen**

(namen začasnih ukrepov)

- (1) Začasni ukrepi za zavarovanje urejanja prostora (v nadaljnjem besedilu - začasni ukrepi) so ukrepi, s katerimi se med pripravo DPN, OPN, OPPN ali med izvedbo združenega postopka prepreči ravnanja, s katerimi ti bila onemogočena ali bistveno otežena priprava ali izvajanje teh prostorskih aktov, in sicer če:
- bodo bistveno zvišani stroški načrtovanja prostorskih ureditev ali
 - bodo za njihovo izvedbo potrebni znatno povečani posegi v pravice in pravne koristi lastnikov, nepremičnin in drugih subjektov
- (2) Vrste, območje učinkovanja in trajanje začasnih ukrepov morajo biti določeni tako, da posegajo v pravice in pravne koristi oseb samo koliko, kolikor je to najmanj potrebno za dosego javne koristi, ki se z njimi zasleduje

135. člen

(otmožje začasnih ukrepov)

- Začasni ukrepi se lahko vzpostavijo za del ali celotno območje:
- prostorske ureditve državnega pomena, za katere v skladu s tem ali drugim zakonom obstaja razklastilveni namen ali namen omejitve lastniške pravice in za katere še ni bil sprejet DPN ali izdano celovito dovoljenje,
 - prostorske ureditve lokalnega pomena, za katere v skladu s tem ali drugim zakonom obstaja razklastilveni namen ali namen omejitve lastniške pravice in za katere še ni bil sprejet OPN ali OPPN

136. člen

(vrste začasnih ukrepov)

- (1) Z začasnimi ukrepi se lahko:
- prepove promet z zemljišči,
 - prepove spreminjanje meje parcele z združitvijo ali delitvijo parcel, komasacijo ali izravnavo meje,
 - prepove izdaja gradbenih in drugih dovoljenj, vezanih na gradnjo in uporabo objektov,
 - prepove urejanje trajnih nasadov ali drugih posegov v prostor
- (2) Kadar se sprejema začasne ukrepe za pripravo DPN ali izvedbo združenega postopka lahko vlada prepove ali omeji sprejemanje ali spreminjanje občinskih prostorskih aktov
- (3) Začasni ukrep prepovedi pravnega prometa ne zajema pravnega prometa:
- med osebami v sorodstvu v ravni vrsti ali v stranski vrsti do vštelega četrtega kolena ali v svaštvi v ravni vrsti in v stranski vrsti do vštelega drugega kolena,