

**OBČINA ŠMARJE PRI JELŠAH**  
Aškerčev trg 12  
3240 Šmarje pri Jelšah

Datum: 01. 10. 2018

**OBČINSKEMU SVETU**  
**OBČINE ŠMARJE PRI JELŠAH**

**ZADEVA:** PREDLOG ZA OBRAVNAVO NA SEJI OBČINSKEGA SVETA  
OBČINE ŠMARJE PRI JELŠAH

**NASLOV:** Odlok o določitvi stroškov lokacijske preveritve – 1. OBRAVNAVA

**GRADIVO PRIPRAVILA:** Oddelek za okolje in prostor

**GRADIVO PREDLAGA:** Stanislav Šket, župan

**POROČEVALEC:** Peter Planinšek, vodja oddelka za okolje in prostor

**PREDLOG SKLEPA:** Občinski svet Občine Šmarje pri Jelšah sprejme Odlok o določitvi stroškov lokacijske preveritve v prvi obravnavi



Stanislav Šket  
ŽUPAN

Priloge:

- Predlog odloka
- Obrazložitev

## **1. Uvod**

### **1.1. Ocena stanja in razlogi za sprejem odloka**

Na podlagi določb Zakona o urejanju prostora (ZUreP-2, Uradni list RS, št. 61/17), ki se je začel 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 občine Šmarje pri Jelšah. 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 Občine Šmarje pri Jelšah pa bo pogoj za izvedbo postopka oz. obravnavo predlaganega elaborata in izdajo sklepa o lokacijski preveritvi.

### **1.2. Cilji, načela in pglavitne rešitve odloka**

Poglavitna rešitev predloga odloka je določitev višine stroškov za izvedbo lokacijske preveritve, ki jih Občina Šmarje pri Jelšah zaračuna pobudniku (vlagatelju) kot nadomestilo stroškov, ki nastanejo v postopku lokacijske preveritve na podlagi pobude investitorja gradnje na posamični poselitvi, investitorja, ki želi odstopati od prostorsko 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 realizacijo investicijske namere Občine Šmarje pri Jelšah, plačilo nadomestila stroškov ni potrebno, 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 razpršena poselitve), kjer gre v večini primerov za omejeno povečanje izvorno določenega zemljišča v Občinskem prostorskem načrtu, znaša 1500 EUR. Za individualno odstopanje od prostorskih izvedbenih pogojev, kjer je postopek zahtevnejši, saj predvideva preverjanje okoliščin in pogojev ter določanje dodatnih pogojev, znaša 2500 EUR. Omogočanje začasne rabe prostora, kjer je potrebno preveriti predpisane omejitve in določiti pogoje uporabe, pa znaša 2000 EUR.

Skladno z določbami ZUreP-2 mora investitor ali pobudnik pobudi predložiti 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, s katerim lokacijsko preveritev potrdi ali zavrne. Sklep se objavi v Uradnem listu RS in je obvezna podlaga v postopkih izdaje predodločb in gradbenih dovoljenj ter izvedbe posegov v prostor, za katerega gradbeno dovoljenje ni predpisano.

### **1.3. Ocena finančnih in drugih posledic odloka**

Gre za uvedbo novega postopka ter posledično težko predvidljivega števila pobud za izvedbo postopka lokacijske preveritve, zato ta trenutek ni mogoče oceniti višino prilivov iz tega naslova ali morebitnih drugih posledic predloga odloka z vidika obsega dela in potrebnega števila uslužbencev za izvajanje nalog. Glede na geografsko pestrost naše občine ter večji del poselitve z razpršenim vzorcem poseljevanja gre pričakovati večje število vlog. Utemeljitev zapisanega lahko povezujemo tudi s podanimi vlogami za spremembo namembnosti osnovne namenske rabe v postopku sprememb in dopolnitev občinskega prostorskega načrta (OPN). Prihodki iz naslova lokacijske preveritve so v skladu s tretjim odstavkom 132. člena ZUreP-2 vir Občine Šmarje pri Jelšah, namenjeni za financiranje nalog urejanja prostora.

## **2. Besedilo členov**

Na podlagi drugega odstavka 132. člena Zakona o urejanju prostora (Uradni list RS, št. 61/17) in 16. člena Statuta Občine Šmarje pri Jelšah (Uradni list RS, št. 57/17) je Občinski svet Občine Šmarje pri Jelšah na \_\_\_ redni seji dne \_\_\_.2018 sprejel

### **ODLOK o določitvi stroškov lokacijske preveritve v Občini Šmarje pri Jelšah**

#### **1. člen (vsebina odloka)**

Odlok določa višino in način plačevanja nadomestila stroškov lokacijske preveritve, ki jih Občina Šmarje pri Jelšah zaračuna investitorju oziroma pobudniku, razen če je investitor oziroma pobudnik Občina Šmarje pri Jelšah.

#### **2. člen (višina plačila nadomestila stroškov)**

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 (način plačila nadomestila stroškov)**

(1) Obveznost plačila nadomestila stroškov lokacijske preveritve nastane takrat, ko zavezanec prejme sklep o plačilu. Sklep se izda na podlagi vložene pobude in elaborata za lokacijsko preveritev. Izdaja sklepa je v pristojnosti Oddelka za okolje in prostor Občine Šmarje pri Jelšah.

(2) Pobudnik oz. vlagatelj je dolžan v 15 dneh od vročitve sklepa poravnati z odlokom določeno višino nadomestila stroškov.

(3) Plačilo nadomestila stroškov je pogoj za obravnavo elaborata in izdajo sklepa o lokacijski preveritvi.

#### **4. člen (postopek in sprejem lokacijske preveritve)**

(1) Občina na podlagi 131. člena vodi postopek lokacijske preveritve.

(2) Pristojnosti za sprejem, zavrnitev ali potrditev lokacijske preveritve pripadajo Občinskemu Svetu Občine Šmarje pri Jelšah.

(3) Plačilo nadomestila stroškov lokacijske preveritve ne zagotavlja končnega sprejema na občinskem svetu.

(4) V primeru prekinitve postopka ali umika vloge, pobudnik ni upravičen do vračila plačane vsote nadomestila stroškov lokacijske preveritve.

#### **5. člen (začetek veljavnosti)**

Odlok začne veljati 15. dan po objavi v Uradnem listu Republike Slovenije.

Številka: .....

Datum: .....

Stanislav Šket  
ŽUPAN

### **3. Obrazložitev členov**

#### **K členu 1:**

Navedena je kratka vsebina vsebinskega dela predlaganega odloka.

#### **K 2. členu:**

V členu je navedena višina plačila nadomestila stroškov za izvedbo lokacijske preveritve.

#### **K 3. členu:**

V členu je naveden način ter namen plačila nadomestila stroškov lokacijske preveritve.

#### **K 4. členu:**

Določa oz. povzema pristojnosti za odločanje, sprejemanje in obravnavo lokacijske preveritve kot instrument prostorskega načrtovanja določen skladno z ZUreP-2.

#### **K 5. členu:**

Določa se začetek veljavnosti odloka.

**Občinskemu svetu predlagamo, da sprejeme predlagan odlok v skladu s 75. členom Poslovnika Občinskega sveta Občine Šmarje pri Jelšah (Uradni list RS, št. 57/17).**

### **4. Priloge:**

- Besedilo ZUreP-2 od 127. do 133. člena

(3) Kratklega postopka 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 OPPN)

Za kratek postopek sprememb in dopolnitev OPPN 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 hrani 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 občino napoti 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 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 zunanjega 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 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 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 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 utemeľji 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 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 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 vprašanja, 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 vložil 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.

## 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 bi 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 toliko, kolikor je to nujno potrebno za doseg javne koristi, ki se z njimi zasleduje.

## 135. člen

## (območje začasnih ukrepov)

Začasni ukrepi se lahko vzpostavijo za del ali celotno območje:

- prostorske ureditve državnega pomena, za katero v skladu s tem ali drugim zakonom obstaja razlastitveni namen ali namen omejitve lastninske pravice in za katere še ni bil sprejet DPN ali izdano celovito dovoljenje;

- prostorske ureditve lokalnega pomena, za katero v skladu s tem ali drugim zakonom obstaja razlastitveni namen ali namen omejitve lastninske 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 vštete četrtga kolena ali v svaštvu v ravni vrsti in v stranski vrsti do vštete drugega kolena;