



OBČINA RUŠE

OBČINSKEMU SVETU
OBČINE RUŠE

1. NASLOV GRADIVA ZA OBRAVNAVO NA OBČINSKEM SVETU

Odlok o določitvi stroškov lokacijske preveritve v Občini Ruše – hitri postopek

2. PREDLAGATELJ GRADIVA

Župan

3. PRIPRAVLJAVEC GRADIVA

I. Občinska uprava Občine Ruše

4. VSEBINA GRADIVA

- I. Uvod z obrazložitvijo
- II. Besedilo odloka
- III. Priloge

5. POROČEVALKA

I. Barbara Ferlic, univ. dipl. geog., Višja svetovalka I

6. PREDLOG SKLEPA:

Na podlagi 2. odstavka 132. člena Zakona o urejanju prostora (ZUreP-2), Uradni list RS, št. 61/17, 29. člena Zakona o lokalni samoupravi (Uradni list RS, št. 94/07 – uradno prečiščeno besedilo, 76/08, 79/09, 51/10, 40/12 – ZUJF, 14/15 – ZUUJFO in 11/18 – ZSPDLS-1), 15. in 73. člena Statuta Občine Ruše, Uradno glasilo slovenskih občin, št. 23/2018 in 76. člena Poslovnika Občinskega sveta Občine Ruše, Uradno glasilo slovenskih občin, št. 23/2018, sprejme Občinski svet Občine Ruše Odlok o določitvi stroškov lokacijske preveritve v Občini Ruše po hitrem postopku.

7. POSTOPEK IN NAČIN SPREJEMA:

- hitri postopek
- večina opredeljenih glasov navzočih članov občinskega sveta

Številka: 3506-0001/2018-1

Datum: 28. 5. 2018

Uroš Razpet, u.d.i.a., MBA
ŽUPAN

I. Uvod z obrazložitvijo

Zakon o urejanju prostora (ZUreP-2), Uradni list RS, št. 61/17, v nadaljevanju: ZUreP-2 ali zakon, ki se prične uporabljati 1. 6. 2018, vnaša v sistem urejanja prostora nov instrument prostorskega načrtovanja: lokacijsko preveritev.

Lokacijska preveritev omogoča manjša individualna odstopanja od določb prostorskih izvedbenih aktov.

Z lokacijsko preveritvijo se:

- za namen izvajanja gradenj prilagodi in določi natančna oblika ter velikost območja stavbnih zemljišč na posamični poselitvi (pogoji so opisani v 128. členu ZUreP-2);
- za doseganje gradbenega namena prostorskega izvedbenega akta dopušča individualno odstopanje od prostorskih izvedbenih pogojev prostorskega akta (pogoji so opisani v 129. členu ZUreP-2);
- za namen smotrne rabe ter aktivacije zemljišč in objektov, ki niso v uporabi, omogoča začasno rabo prostora (pogoji so opisani v 130. členu ZUreP-2).

Postopek lokacijske preveritve, ki ga vodi občinska uprava in se zaključi s sprejemom sklepa na občinskem svetu, je določen v členih od 127. do vključno 133, potek preveritve s 131. členom ZUreP-2.

Omejitve in okoliščine oz. pogoji, pod katerimi je dopustna ureditev z lokacijsko preveritvijo, določajo člani od 128 do 131.

Pravna podlaga za sprejem odloka sta Statut Občine Ruše, Uradno glasilo slovenskih občin, št. 23/2018 in ZUreP-2.

Statut v 15. in 73. členu opredeljuje pristojnost občinskega sveta za sprejemanje odlokov.

ZUreP-2 v 132. členu določa, da občina stroške lokacijske preveritve določi z odlokom, v postopku posamične lokacijske preveritve pa jih določi s sklepom.

Predlagani odlok bo torej podlaga za izdajo sklepa o določitvi stroškov v posamičnem postopku preveritve.

Plačilo nadomestila je pogoj za obravnavo elaborata in izdajo sklepa o lokacijski preveritvi.

Prihodki iz naslova lokacijske preveritve so namenski vir občine za financiranje nalog urejanja prostora.

Po pojasnilih Ministrstva za finance je nadomestilo stroškov lokacijske preveritve obvezna dajatev, predpisana z ZUreP-2. Je prihodek občinskega proračuna ter s tem javnofinančni prihodek.

Predlagane višine stroškov so odvisne od zahtevnosti postopkov, določenih v 128, 129 in 130. členu zakona. Za lokacijsko preveritev določanja obsega stavbnega zemljišča pri posamični poselitvi (posamična poselitve so zemljišča izven ureditvenega območja naselja ali drugega ureditvenega območja, pozidana s posamičnimi stavbami do največ deset stanovanjskih stavb), kjer gre navadno za omejeno povečanje obsega stavbnega zemljišča, določenega v občinskem prostorskem načrtu, znaša predlagana dajatev 1500 evrov.

Za individualno odstopanje od prostorskih izvedbenih pogojev, kjer je v postopku potrebno preveriti okoliščine in pogoje ter določiti dodatne pogoje, znaša dajatev 2500 evrov, za omogočanje začasnih rabe prostora, v postopku katere je potrebno preveriti omejitve in določiti pogoje uporabe, predlagamo dajatev v znesku 2000 evrov.

Ocena stroškov temelji na ocenjenem številu porabljenih delovnih ur, morebitnem vključevanju mnenj pooblaščenih inženirjev, materialnih stroškov (stroški tiskanja in razmnoževanja ter pošiljanja gradiv nosilcem urejanja prostora, zainteresirani javnosti, občinskemu svetu, lastnikom sosednjih zemljišč in morebitnim ostalim udeležencem).

Stroški se ne obračunajo samo v primeru, ko je izvedba postopka potrebna za uresničitev investicijske namere Občine Ruše.

Števila pobud za izvedbo postopka lokacijske preveritve ni mogoče predvideti, zato tudi ni mogoče oceniti višine prilivov iz tega naslova ali morebitnih drugih posledic odloka z vidika obsega dela in potrebnega števila uslužbencev za izvajanje nalog.

Zaradi potrebe po čim prejšnjem sprejemu odloka zaradi pričetka uporabe ZUreP-2 predlagamo, da se v skladu z 76. členom Poslovnika Občinskega sveta Občine Ruše (Uradno glasilo slovenskih občin, št. 23/2018) odlok sprejme po hitrem postopku.

II. Besedilo odloka

Na podlagi drugega odstavka 132. člena Zakona o urejanju prostora (ZUreP-2), Uradni list RS, št. 61/17, 29. člena Zakona o lokalni samoupravi (Uradni list RS, št. 94/07 – uradno prečiščeno besedilo, 76/08, 79/09, 51/10, 40/12 – ZUJF, 14/15 – ZUUJFO in 11/18 – ZSPDSLS-1) ter 15. in 73. člena Statuta Občine Ruše, Uradno glasilo slovenskih občin, št. 23/ 2018 je Občinski svet Občine Ruše na svoji ___ redni seji, dne ___ 2018 sprejel

Odlok o določitvi stroškov lokacijske preveritve v Občini Ruše

1. člen

(predmet odloka)

Ta odlok določa višino stroškov lokacijske preveritve, ki jih Občina Ruše zaračuna investitorju oz. pobudniku lokacijske preveritve kot nadomestilo stroškov, nastalih v postopku lokacijske preveritve na podlagi pobude investitorja gradnje na posamičnih poselitvi, investitorja, ki želi odstopati od prostorskih izvedbenih pogojev, izvesti dopolnilne prostorske ureditve oz. posege v prostor ali pobudnika začasne rabe prostora.

Stroški se zaračunajo vsakemu investitorju oz. pobudniku, razen v primerih, ko je pobudnik Občina Ruše in je izvedba postopka lokacijske preveritve potrebna za uresničitev investicijske namere Občine Ruše.

2. člen

(višina stroškov lokacijske preveritve)

Stroški za posamezno lokacijsko preveritev znašajo:

- za določanje natančne velikosti in oblike stavbnega zemljišča na posamični poselitvi: 1500 evrov,
- za individualno odstopanje od prostorskih izvedbenih pogojev prostorskega izvedbenega akta: 2500 evrov
- za omogočanje začasne rabe prostora: 2000 evrov.

3. člen

(objava in uveljavitev odloka)

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

Številka: 3506-0001/2018-1
Datum: 28. 5. 2018

Uroš Razpet, u.d.i.a., MBA
ŽUPAN

III. Priloge

Prilagamo izsek točke 2.5 ZURP-2, členov od 127 do vključno 133, ki določajo postopek in pogoje za lokacijsko preveritev

2.5. Lokacijska preveritev

127. člen

(namen lokacijske preveritve)

- (1) 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)

- (2) 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.
- (3) 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 izvorno določen obseg stavbnega zemljišča v OPN, ne glede na število izvedenih lokacijskih preveritev.
- (4) 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.
- (5) 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 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 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 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 prilagajene 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.