



OBČINSKEMU SVETU OBČINE ROGATEC

Številka: 007-0003/2021

Datum: 7. 6. 2021

Zadeva: **Obrazložitev Odloka o določitvi stroškov lokacijske preveritve v Občini Rogatec**

Lokacijska preveritev (v nadaljevanju: LP), je nov instrument prostorskega načrtovanja, opredeljen z določbami 127. do 133. člena Zakona o urejanju prostora (Uradni list RS, št. 61/17; v nadaljevanju: ZUreP-2), ki pri gradnji in drugih posegih v prostor omogoča hitrejšo prilagajanje in manjša 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;

(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. 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.)

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

(Če investicijska namera-nameravana gradnja, zaradi objektivnih okoliščin ne zadosti posameznemu prostorskemu izvedbenemu pogoju, lahko občina z izvedbo lokacijske preveritve dopusti individualno odstopanje od takšnega izvedbenega pogoja (glede lege objektov, velikosti, faktorjev, priključevanja na GJL, uporabo materialov). Odstopanje od posameznih PIP- prostorskih izvedbenih pogojev, pa ne sme služiti takšnim spremembam, ki bi zahtevale drugačno namensko rabo prostora. Občina lahko z lokacijsko preveritvijo tudi določi dodatne prostorske izvedbene pogoje za izvedbo take investicijske namere.)

- za namen smotrne rabe ter aktivacije zemljišč in objektov, ki niso v uporabi, omogoča začasno rabo prostora

(Z lokacijsko preveritvijo občina določi zemljišča, na katerih je dopustna začasna raba prostora v ureditvenih območjih naselja, ki ni trajno načrtovana skozi namensko rabo ali PIP, vendar do izvedbe načrtovanih ureditev omogoča izvedbo začasnih posegov ali začasno izvajanje dejavnosti in tako smotrno rabo in aktivacijo zemljišč in objektov, ki niso v uporabi. Gre za ukrep na poselitvenih območjih. V LP se 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.)

- za legalizacijo na kmetijskih zemljiščih pod boniteto 40 po 116. členu Gradbenega zakona.

(Če je stavba do faze grobih gradbenih del izvedena pred uveljavitvijo Gradbenega zakona ali če je gradbeno inženirski objekt dokončan in pomeni nelegalen ali neskladen objekt ali neskladno uporabo objekta zunaj okvirov dopustnih odstopanj od gradbenega dovoljenja po Gradbenemu zakonu, se lahko vloži pri pristojni UE vloga za legalizacijo takšnega objekta, rok za vložitev 17.11.2022. Omogoča se legalizacijo objektov, ki bi v času njihove gradnje pridobili gradbeno dovoljenje, zaradi kasnejše določitve strožjih pogojev iz prostorskih aktov ali drugih predpisov, ki so bili naknadno spremenjeni, pa je bilo to onemogočeno. GZ za te objekte izrecno omogoča izoginitev postopka spreminjanja prostorskega akta zaradi spremembe namembnosti iz kmetijskega v stavbno zemljišče. Če je boniteta kmetijskega zemljišča manjša od 40 in če občina to odobri v postopku lokacijske

preveritve, lahko takšen objekt ne glede na (ne)skladnost s prostorskim aktom brez predhodnega postopka njegovega spreminjanja dobi odločbo o legalizaciji.)

Postopek lokacijske preveritve

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 katerem se utemelji skladnost pobude z določbami ZUreP-2 glede na to, za kateri namen se predlaga izvedba lokacijske preveritve. Elaborat izdelata oseba, ki izpolnjuje pogoje za pooblaščenega prostorskega načrtovalca po zakonu, ki ureja arhitekturno in inženirsko dejavnost (storitev je na trgu).

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.

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.

Za izvedbo lokacijske preveritve občina investitorju zaračuna nadomestilo stroškov, ki ji nastanejo v tem postopku. 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. Prihodki iz naslova lokacijske preveritve so namenski vir občine za financiranje nalog urejanja prostora.

Občina mora za izvajanje lokacijskih preveritev izpolniti dva predhodna pogoja in sicer:

- imeti mora zaposlenega ali na drug način **zagotovljenega občinskega urbanista**, ter
- **sprejeti mora odlok, s katerim je določena višina nadomestila stroškov, ki jih občina zaračuna investitorju za postopek lokacijske preveritve.** Plačilo nadomestila stroškov je pogoj za obravnavo elaborata in izdajo sklepa o lokacijski preveritvi (132. člen ZUreP-2).

Poglavitni namen in vsebina odloka je torej določitev višine stroškov za izvedbo lokacijske preveritve, ki jih bo Občina Rogatec zaračunavala investitorju oziroma pobudniku kot nadomestilo stroškov. V primerih, ko bo izvedba postopka lokacijske preveritve potrebna za uresničitev investicijske namere Občine Rogatec, plačilo nadomestila stroškov ni predvideno, saj vse stroške nosi občina sama.

Predlagane višine stroškov za posamezne vrste lokacijskih preveritev po posameznih občinah so odvisne od zahtevnosti postopkov, predpisanih v 128., 129. in 130. členu ZUreP-2 in so določene na podlagi primerljivih postopkov, ter višine stroškov nekaterih občin, ki so že sprejele odloke, s katerimi so določile višino nadomestila stroškov, ki jih zaračunavajo investitorju za postopek lokacijske preveritve in so razvidne iz spodnje tabele

OBČINA	Določanje obsega stavbnega zemljišča pri posamezni poselitvi/ eur	Individualno dostopanje od prostorskih izvedbenih pogojev/ eur	Začasna raba prostora/ eur
ŠMARJE PRI JELŠAH	1500	2500	2000
PODČETRTEK	1000	2000	1500
ROGAŠKA SLATINA	1500	2500	2000
MAKOLE	1000	1600	1300
DOBJE	1550	2200	1950
ŠENTJUR	1500	2500	2000

Naloge v postopkih lokacijske preveritve s strani občine mora kot že rečeno izvajati občinski urbanist, kar trenutno pomeni, da občina v ta namen zagotovi zunanjega izvajalca, ki izpolnjuje pogoje za

urbanista. S plačilom stroškov se poravnajo tudi stroški urbanista. Pridobili smo informativne ponudbe s strani zunanjega izvajalca glede višine stroškov za namen vodenja postopka lokacijske preveritve, ki pa za vse postopke znašajo enako in se ne razlikujejo. Glede na navedeno smo pripravili predlog Odloka v navedeni vsebini.

Nataša Lavrič, l.r.
direktorica občinske uprave

Na podlagi drugega odstavka 132. člena Zakona o urejanju prostora (Uradni list RS, št. 61/17) in 16. člena Statuta Občine Rogatec (Uradni list RS, št. 29/18) je Občinski svet Občine Rogatec na _____redni seji dne _____ sprejel

O D L O K

o določitvi stroškov lokacijske preveritve v Občini Rogatec

1. člen (vsebina odloka)

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

2. člen (višina plačila nadomestila stroškov)

Stroški za posamezno lokacijsko preveritev znašajo 1000 EUR.

Zavezanec za plačilo nadomestila stroškov lokacijske preveritve je investitor oziroma pobudnik.

3. člen (način plačila nadomestila stroškov)

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 občinske uprave Občine Rogatec.

V primeru, da se lokacijska preveritev nanaša na več pobud hkrati, se obračuna le ena taksa. Prihodki iz naslova lokacijske preveritve so namenski vir občine za financiranje nalog urejanja prostora.

Pobudnik oziroma vlagatelj je dolžan v 15 dneh od vročitve sklepa poravnati z odlokom določeno višino nadomestila stroškov.

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

4. člen (postopek in sprejem lokacijske preveritve)

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

V primeru prekinitve postopka, umika vloge in zavrnitve vloge, pobudnik ni upravičen do vračila plačane vsote nadomestila stroškov lokacijske preveritve.

5. člen (začetek veljavnosti)

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

Št. _____
Rogatec, dne _____

Župan
Martin Mikolič