PREDLAGATELJ: ŽUPAN OBČINE JESENICE
PRISTOJNOST: OBČINSKI SVET OBČINE JESENICE
POROČEVALEC: MATEJ SMUKAVEC, VODJA ODDELKA ZA OKOLJE IN PROSTOR

PREDLOG
ODLOKA O DOLOČITVI NADOMESTILA STROŠKOV LOKACIJSKE PREVERITVE V OBČINI JESENICE
PRVA OBRAVNAVA

1. UVOD

1.1. Ocena stanja in razlogi za sprejem odloka

Zakon o urejanju prostora[1], ki se uporablja od 1. 6. 2018 dalje, določa novost v naboru mehanizmov prostorskega načrtovanja. Gre za institut lokacijske preveritve, ki v zakonsko določenih primerih omogoča prožnost (odstopanje) prostorskega načrtovanja od ureditve v sprejetih občinskih prostorskih aktih (občinskega prostorskega načrta in občinskih podrobnih prostorskih načrtov), saj predpisi težko zajamejo in normirajo vsa možna dejanska stanja in bodoče potrebe v prostoru. Z lokacijsko preveritvijo se na pobudo investitorja zaradi individualnih potreb za namen izvajanja gradenj lahko omogoči prilagoditev oblike in velikosti stavbnih zemljišč na posamični poselitvi, odstopanje od prostorskih izvedbenih pogojev ali začasna raba prostora za namen smotrne rabe ter aktivacije zemljišč in objektov. V postopku lokacijske preveritve se individualne potrebe ustrezno prostorsko obdelajo in kot take predstavljajo podlago za nadaljnjo izvedbo investicijske namere – predstavljajo podlago za izdajo gradbenega dovoljenja in izvajanje posegov v prostor. Postopek vključuje sodelovanje občinskega urbanista, javnosti, pridobivanje mnenj nosilcev urejanja prostora in obravnavo pobude na občinskem svetu. Ker je postopek lokacijske preveritve, na podlagi pobude investitorja, izključno v zasebnem interesu, s samim postopkom pa je povezan nastanek določenih stroškov za občino, zakon v ta namen določa povračilo takšnih stroškov v obliki nadomestila, ki ga občina uredi z odlokom. V postopku posamične lokacijske preveritve bo predlagan odlok podlaga za odmero nadomestila stroškov s sklepom.

1.2. Cilji in načela odloka

Zakonsko podlago za sprejem odloka določa novi ZUreP-2, ki lokalnim skupnostim nalaga ureditev zaračunavanja stroškov v postopku lokacijske preveritve s splošnim

[1] Uradni list RS, št. 61/17, v nadaljevanju ZUreP-2.

občinskim aktom. Pri tem je določitev same višine nadomestila stroškov prepuščena občini.

Temeljni cilji predlaganega odloka so:

- doseganje trajnega prostorskega razvoja preko podrobne obravnave individualnih potreb v prostoru,
- zagotovitev pogojev za vpeljavo novega postopka načrtovanja kot fleksibilnega instrumenta omogočanja dopolnilnih posegov v prostor pri posamični poselitvi, odstopanj od prostorskih izvedbenih pogojev v prostorskih aktih in začasne rabe prostora,
- vzpostavitev podzakonske podlage za zaračunavanje nadomestila stroškov v postopku lokacijske preveritve,
- določitev postopkovnih pravil odmere nadomestila pri pobudi za izvedbo postopka lokacijske preveritve.

Temeljna načela odloka so:

- načelo zakonitosti,
- načelo gospodarnosti v povezavi z načelom odplačnosti,
- načelo trajnostnega prostorskega razvoja, ki naj zagotavlja racionalno rabo zemljišč,
- načelo preglednosti,
- načelo enakega obravnavanja.

1.3. Ocena posledic, ki jih bo imel sprejem odloka

Postopek lokacijske preveritve je nov kompleksen institut, ki ga vpeljuje ZUreP-2. Uveden je na predlog pobudnika za potrebe konkretne investicije, ko posamezne zakonsko določene situacije v občinskem prostorskem načrtu ali občinskem podrobnem prostorskem načrtu niso predvidene. Pogoj za obravnavo pobude je predložitev elaborata lokacijske preveritve in plačilo takse, ki jo ureja predlagani odlok in bo v konkretnem postopku dodatno odmerjena s sklepom. Sledi postopek preveritve skladnosti elaborata z veljavno zakonodajo in prostorskimi izvedbenimi akti, izdelava morebitnih strokovnih podlag in pribava mnenj nosilcev urejanja prostora o ustreznosti elaborata, javna razgrnitev elaborata in možnost podajanja mnenj in pripomb zainteresirane javnosti. Po preveritvi skladnosti predlog sklepa o lokacijski preveritvi obravnava občinski svet, sklep pa se nato objavi v uradnem glasilu in prostorskem informacijskem sistemu.

Zaradi zagotavljanja strokovnosti in zakonitosti opravljanja nalog urejanja prostora je po ZUreP-2 na novo predvideno sodelovanje občinskega urbanista, ki v postopku lokacijske preveritve preveri skladnost elaborata, ki ga predloži investitor oz. pobudnik, z določbami ZUreP-2 in prostorskimi izvedbenimi akti, pribavi mnenja nosilcev urejanja prostora in zagotovi izdelavo morebitnih strokovnih podlag, oblikuje stališča do pripomb, podanih pri javni razgrnitvi in pripravi gradivo za obravnavo na občinskem

svetu. Našteta opravila terjajo večje stroške, ki se razlikujejo glede na namen lokacijske preveritve, torej, ali se predlaga prilagoditev in določitev velikosti območja stavbnih zemljišč (1.500,00 EUR), individualno odstopanje od prostorskih izvedbenih pogojev (2.500,00 EUR) ali začasna raba prostora (2.000,00 EUR).

Najvišji stroški so pričakovani v primeru izvedbe lokacijske preveritve v namen odstopanja od prostorskih izvedbenih pogojev za potrebe konkretne investicije zaradi doseganja gradbenega namena prostorskega akta, torej zaradi realizacije predvidenih gradenj v čim večjem obsegu. Temu botruje zahtevnost preverjanja obstoja objektivnih okoliščin iz drugega odstavka 129. člena ZUreP-2, ki predstavljajo:

- morebitno medsebojno neskladje prostorskih izvedbenih pogojev, določenih v prostorskem izvedbenem aktu,
- morebitno uporabo gradbenih materialov ter tehničnih in tehnoloških rešitev, ki med pripravo in sprejemom 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.
- morebitne 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.

Podobno se tudi pri omogočanju začasne rabe prostora ugotavlja, ali posamezna lokacijska preveritev vpliva na javni interes in cilje prostorskega razvoja občine, če onemogoča izvedbo trajno načrtovanih prostorskih ureditev in predvidenih posegov v prostor, daje možnost pozidave sosednjih območij, ali terja spremembe v zvezi z gospodarsko javno infrastrukturo in če je v nasprotju z drugimi pravnimi režimi.

Najnižje nadomestilo stroškov je predvideno za določanje obsega stavbnega zemljišča pri posamični poselitvi, saj se v postopku lokacijske preveritve preverja zlasti fizične lastnosti zemljišča in pravne režime na tem območju. Ob naslednji spremembi ali dopolnitvah občinskega prostorskega načrta se sprememba ustrezno evidentira v grafičnem prikazu namenske rabe prostora.

Dodatne izdatke v vseh treh variacijah lokacijske preveritve predstavljajo tudi stroški sodelovanja zaposlenih pri občinski upravi Občine Jesenice v konkretnem postopku, kot tudi vrednost dela z obravnavo sklepa na Občinskem svetu Občine Jesenice. V vseh treh primerih se pričakuje pribava ustreznih strokovnih podlag, zlasti v postopku pridobivanja mnenj nosilcev urejanja prostora. Manjši, a ne zanemarljiv izdatek, predstavljajo vzpostavitev in vodenje evidence lokacijskih preveritev ter materialni stroški poštnih storitev (posredovanje sklepov, obvezno obveščanje lastnikov sosednjih zemljišč o javni razgrnitvi ipd.). V postopku nenazadnje nastane tudi strošek z objavo sklepa v Jeseniških novicah, ki ga v povprečju glede na obseg besedila ocenjujemo na višino cca. 300,00 EUR za objavo na dveh straneh glasila, glede na obseg in vsebino sklepa ter pripadajočo grafiko, ki se objavita.

Ker se postopek lokacijske preverite prične na pobudo investitorja oz. pobudnika (zasebni interes) in ker v postopku občini nastanejo določeni stroški (kot je navedeno zgoraj), je dolžnost investitorja, da predhodno, tudi zaradi odvrnitve špekulativnih namenov investitorja, te stroške v obliki nadomestila, kot je določeno s predlogom odloka, občini povrne. Stroške individualnega postopka lokacijske preveritve je težko določiti zato se skladno z zahtevnostjo in oceno navedenih stroškov, višina nadomestila za posamezno obliko lokacijske preveritve določa s pavšalnim zneskom.

Prihodki iz naslova lokacijske preveritve predstavljajo namenski vir občine za financiranje nalog urejanja prostora. Vsi zgoraj navedeni izdatki so predvidoma zajeti v nadomestilu, ki ga določa predlog odloka, zato proračun Občine Jesenice ne bo dodatno finančno obremenjen.

2. OBRAZLOŽITEV ČLENOV PREDLOGA ODLOKA

Vsebina predloga odloka temelji na 132. členu ZUreP-2, ki določa pravno podlago za zaračunavanje nadomestila stroškov lokacijske preveritve. Sam institut lokacijske preveritve, njegove tri variacije, postopek in posledice ter veljavnost lokacijske preveritve so sicer podrobneje določeni v členih 127. – 133. ZUreP-2.

V uvodni določbi predloga (1. člen) je opredeljena njegova vsebina, tj. določitev postopka, načina plačila in višine nadomestila stroškov lokacijske preveritve. Sledijo vsebinske določbe o višini nadomestila, ki se razlikuje glede na vrsto predloga, tj. prilagoditve in določitve natančne oblike ter velikosti območja stavbnih zemljišč na posamični poselitvi, dopustitve individualnega odstopanja od prostorskih izvedbenih pogojev ali začasne raba prostora. Prav tako je določen okvir, kaj se smatra za posamezno pobudo[2], sam postopek vložitve pobude, način plačila nadomestila in zavezanec za plačilo (2. – 4. člen). Gre za pobudnika lokacijske preveritve, tj. investitorja gradnje na posamični poselitvi, investitorja, ki želi odstopiti od prostorskih izvedbenih pogojev ali izvesti dopolnilne prostorske ureditve, ali pobudnika začasne rabe prostora (ki ni nujno lastnik nepremičnin, ki so predmet lokacijske preveritve). Postopek lokacijske preveritve je namreč podobno kot predodločba po Gradbenem zakonu[3] namenjen predhodnemu preizkusu določene ideje investicijske namere (ideje za gradnjo), ki ni pogojevana z zemljiškoknjižnim lastništvom in ga lokalna skupnost ne preverja. Ukvarja se le z izvedbeno regulacijo prostora, za katero ni nujno, da jo predlaga lastnik, pri čemer se izpolnjevanje navedenega pogoja preverja v postopku izdaje gradbenega dovoljenja.[4]
Nadalje je opredeljen čas nastanka obveznosti plačila in rok za plačilo, pri čemer se višina nadomestila v vsakem posamičnem postopku odmeri s sklepom. Plačilo

[2] Saj je edino utemeljeno, da se pri predlogu za lokacijsko preveritev zaokroženega območja več nepremičnin takšno vlogo šteje za eno pobudo.

[3] Uradni list RS, št. 61/17 in 72/17 - popr.

[4] Takšno je tudi nezavezujoče mnenje Ministrstva za okolje in prostor v »ZUreP-2 Pogosta vprašanja in odgovori«, št. 007-435/2016/6 z dne 31. 5. 2018, str. 6.

nadomestila je nujni predpogoj za izvedbo postopka lokacijske preveritve in zagotavlja zgolj pregled elaborata lokacijske preveritve in preveritev skladnosti pobude z veljavno zakonodajo in prostorskimi izvedbenimi akti občine ter obravnavo predloga na seji občinskega sveta, ki potrdi ali zavrne predlog sklepa o lokacijski preveritvi.

Podrobnejši podatki o računu, na katerega se izvede plačilo, kot tudi sklic in ostale bistvene vsebine bodo navedene v sklepu, izdanem v posamičnem postopku.

Tretji in četrti odstavek 4. člena predloga odloka določata ravnanje občine v primeru neizpolnjevanja formalnih pogojev za izvedbo postopka lokacijske preveritve, ki takšno vlogo s sklepom zavrže. Nesmotrno in neekonomično bi bilo namreč obravnavati pobudo, ki očitno ne bi izpolnjevala zakonskih pogojev ali se ne bi skladala z vsebino prostorskih aktov Občine Jesenice. Takšen primer je npr. pobuda, vložena brez priloženega elaborata lokacijske preveritve, v katerem se opredeli namen lokacijske preveritve in utemelji skladnosti pobude z veljavnimi predpisi. Ker pa gre za odločanje o pravici oz. pravnem interesu, člen hkrati zagotavlja Ustavno varovano pravico do pravnega sredstva. Navedbo pravice do pritožbe s pravnim poukom bo vseboval tudi sklep o zavrženju takšne pobude. Z opisano ureditvijo pričakujemo omejitev nesmotrne izvedbe postopkov lokacijske preveritve, pri čemer že sama predložitev elaborata izkazuje resnost in vsebinsko preveritev pogojev in omejitev v veljavnih predpisih. Investitor bo imel z izdelavo elaborata določene stroške, hkrati pa bo zaradi izdelave delno že proučen vidik skladnosti investicijske namere s predpisi in v elaboratu opredeljen sam namen predloga izvedbe lokacijske preveritve, ki bo nadalje obravnavan s strani občine (občinske uprave, občinskega urbanista in občinskega sveta, ob sodelovanju zainteresirane javnosti).

Sledi končna določba (5. člen) o objavi odloka v uradnem glasilu – Uradnem listu Republike Slovenije in čas veljavnosti, ki je naslednji dan od objave.

3. PREDLOG SKLEPA

Na podlagi 29. člena Zakona o lokalni samoupravi (Uradni list RS, št. 94/07 - uradno prečiščeno besedilo, 27/08 - odl. US, 76/08, 79/09, 51/10, 84/10 - odl. US, 40/12 - ZUJF, 14/15 - ZUUJFO, 76/16 - odl. US, 11/18 - ZSPDSLS-1 in 30/18), 14. člena Statuta Občine Jesenice (Uradni list RS, št. 101/15) ter 85. in 100. člena Poslovnika o delu Občinskega sveta Občine Jesenice (Uradni list RS, št. 2/16), predlagam Občinskemu svetu občine Jesenice v razpravo in sprejem naslednji

SKLEP:

Sprejme se predlog Odloka o določitvi nadomestila stroškov lokacijske preveritve – PRVA OBRAVNAVA.

ŽUPAN
Blaž Račič

Pripravila:
Gaja Potočnik, univ. dipl. prav.

Številka: 007-27/2018
Datum: 4. januar 2019

Priloga:
- predlog Odloka o določitvi stroškov lokacijske preveritve v Občini Jesenice – PRVA OBRAVNAVA

PREDLOG

Na podlagi 132. člena Zakona o urejanju prostora (Uradni list RS, št. 61/17), 29. člena Zakona o lokalni samoupravi (Uradni list RS, št. 94/07 - uradno prečiščeno besedilo, 27/08 - odl. US, 76/08, 79/09, 51/10, 84/10 - odl. US, 40/12 - ZUJF, 14/15 - ZUUJFO, 76/16 - odl. US, 11/18 - ZSPDSLS-1 in 30/18) in 14. člena Statuta Občine Jesenice (Uradni list RS, št. 101/15) je Občinski svet Občine Jesenice na ___. redni seji dne _____ sprejel

ODLOK
o določitvi nadomestila stroškov lokacijske preveritve v Občini Jesenice

1. člen
(vsebina odloka)

Odlok določa postopek odmere nadomestila stroškov lokacijske preveritve ter način in višino plačila nadomestila stroškov, ki jih Občina Jesenice zaračuna pobudniku v postopku lokacijske preveritve.

2. člen
(višina nadomestila)

Strošek posamične lokacijske preveritve znaša:

- 1.500,00 EUR (tisoč petsto evrov, 00/100) za pobudo prilagoditve in določitve natančne oblike ter velikosti območja stavbnih zemljišč na posamični poselitvi,
- 2.500,00 EUR (dva tisoč petsto evrov, 00/100) za pobudo individualnega odstopanja od prostorskih izvedbenih pogojev in
- 2.000,00 EUR (dva tisoč evrov, 00/100) za pobudo začasne rabe prostora.

Za posamično pobudo se šteje pobuda za lokacijsko preveritev pri eni ali več med seboj povezanih nepremičninah, ki predstavljajo zaključeno prostorsko celoto.

3. člen
(postopek odmere in način plačila)

Zavezanec za plačilo nadomestila je pobudnik lokacijske preveritve (investitor gradnje na posamični poselitvi, investitor, ki želi odstopiti od prostorskih izvedbenih pogojev ali izvesti dopolnilne prostorske ureditve, ali pobudnik začasne rabe prostora).

Nadomestilo stroškov posamične lokacijske preveritve se odmeri s sklepom v roku 30 (trideset) dni od prejema pobude, pri čemer obveznost plačila nadomestila nastane v trenutku izdaje sklepa. Nadomestilo se plača v roku 8 (osmih) dni od dneva vročitve sklepa.

Plačilo nadomestila je pogoj za izvedbo postopka lokacijske preveritve (obravnave elaborata in izdaje sklepa o lokacijski preveritvi) in ne zagotavlja potrditve lokacijske preveritve na občinskem svetu.

Pobuda lokacijske preveritve, ki ne izpolnjuje formalnih pogojev za obravnavo, se s sklepom zavrže še pred izdajo sklepa o stroških lokacijske preveritve.

Zoper sklep o zavrženju pobude je mogoča pritožba.

4. člen
(začetek veljavnosti)

Ta odlok začne veljati naslednji dan po objavi v Uradnem listu Republike Slovenije.

Št. 007-27/2018
Jesenice, dne _____

Župan
Občine Jesenice
Blaž Račič