



OBČINSKEMU SVETU OBČINE GORENJA VAS - POLJANE

Datum: 23. 2. 2023

Zadeva: Odlok o določitvi stroškov lokacijske preveritve v Občini Gorenja vas – Poljane

Obrazložitev:

Zakonska podlaga: Zakon o urejanju prostora (Uradni list RS, št. 199/21, v nadaljevanju ZUreP-3), ki je stopil v veljavo 31. 12. 2021, uporabljati pa se je pričel 1. 6. 2022.

Namen: Predmet obravnave je Odlok o določitvi stroškov lokacijske preveritve v Občini Gorenja vas – Poljane.

LOKACIJSKA PREVERITEV (LP)

Lokacijska preveritev je instrument prostorskega načrtovanja, s katerim lahko občina na podlagi posameznih potreb v prostoru izvede manjše spremembe izvedbene regulacije prostora, tako da:

- zaradi ohranjanja posamične poselitve preoblikuje ali spremeni obseg stavbnih zemljišč, kot so določena v OPN, in določi prostorske izvedbene pogoje;
- za doseganje gradbenega namena dopusti individualno odstopanje od prostorskih izvedbenih pogojev, kot so določeni v OPN;
- zaradi smotrne rabe ter aktivacije zemljišč in objektov, ki niso v uporabi, omogoči začasno rabo prostora.

I. INSTRUMENT LP JE VEZAN NA TRI NAMENE:

1. Določanje obsega stavbnega zemljišča pri posamični poselitvi:

Obstoječi posamični poselitvi se z OPN ali z lokacijsko preveritvijo lahko stavbno zemljišče poveča oziroma preoblikuje če:

- se povečanje oziroma preoblikovanje izvede za gradnjo objektov za izvajanje obstoječih dejavnosti v tem območju;
- se ohranja ali izboljša obstoječi arhitekturni in tipološki vzorec posamične poselitve;
- je obstoječa posamična poselitev že komunalno opremljena tako, da dopušča priklop novih objektov, dostop do javne ceste pa se praviloma zagotavlja preko obstoječih dovozov;
- to omogočajo fizične lastnosti zemljišča;
- se vpliv na okolje in obstoječo posamično poselitev ne bo bistveno povečal;
- načrtovani posegi v prostor niso v nasprotju s pravnimi režimi in varstvenimi usmeritvami.

Z lokacijsko preveritvijo se lahko velikost stavbnega zemljišča posamezne posamične poselitve, kot je določena v OPN, poveča ali zmanjša za največ 20 %, vendar pa povečanje ne sme preseči 600 m² glede na izvorno določen obseg stavbnega zemljišča posamezne posamične poselitve v OPN, ne glede na število izvedenih lokacijskih preveritev.

2. Dopuščanje individualnega odstopanja od PIP (prostorski izvedbeni pogoji) iz OPN:

- obstajati morajo objektivne okoliščine – določene v zakonu (136. člen ZUreP-3):
 - a) 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 ki onemogočajo optimalno izvedbo investicije, ali gradnja pod veljavnimi pogoji zahteva nesorazmerne stroške investitorja ali občine;
 - b) nameravana uporaba gradbenih materialov ter tehničnih in tehnoloških rešitev, ki med pripravo OPN niso bile znane ali uporabljene, so pa ustrezne ali primernejše od predpisanih z vidika doseganja ciljev urejanja prostora, varstva okolja, učinkovite rabe energije ipd.;
 - c) medsebojna neskladnost prostorskih izvedbenih pogojev, določenih v prostorskem izvedbenem aktu, ki je občina še ni uredila s spremembami in dopolnitvami tega akta.

- določeni primeri, ko ni potreben obstoj objektivnih okoliščin in pogoji, kdaj je dopustno individualno odstopanje:
 - a) 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;
 - b) gre za nadomestno gradnjo;
 - c) investicijska namera predvideva izvedbo pomožnih objektov, ki jih prostorski izvedbeni pogoji ne dopuščajo, če se z njimi dosega boljša funkcionalnost obstoječih objektov.

- Individualno odstopanje je dopustno če:
 - a) ni v nasprotju z javnim interesom in cilji prostorskega razvoja občine;
 - b) 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 niti povzročila motečega vpliva na podobo naselja ali krajine;
 - c) ne zmanjšuje možnosti pozidave sosednjih zemljišč;
 - d) ni v nasprotju s pravnimi režimi oziroma državnimi prostorskimi izvedbenimi akti.

3. Omogočanje začasne rabe prostora:

Če občina v prostorskem izvedbenem aktu ne določi prostorskih izvedbenih pogojev za začasno rabo prostora, jo lahko omogoči z izvedbo lokacijske preveritve.

- a) Začasna raba ne sme:
 - biti v nasprotju z javnim interesom in cilji prostorskega razvoja občine;
 - dopuščati dejavnosti, ki so v okviru namenske rabe prostora opredeljene kot izključujoče;
 - povzročiti motečega vpliva na podobo naselja ali krajine ter poslabšati delovnih ali bivalnih razmer;
- onemogočati izvedbe s prostorskim izvedbenim aktom načrtovanih prostorskih ureditev in predvidenih posegov v prostor, vključno z izvedbo pripravljalnih del zanje;

- zmanjševati možnosti pozidave sosednjih zemljišč;
- zahtevati izvedbe nove ali povzročiti bistvenega povečanja obremenitve obstoječe komunalne opreme v območju;
- trajati več kot sedem let;
- biti v nasprotju z veljavnimi pravnimi režimi oziroma državnimi prostorskimi izvedbenimi akti;
- omogočati izvedbe posegov v prostor, za katere je treba izvesti presojo vplivov na okolje v skladu s predpisi, ki urejajo varstvo okolja.

b) Z lokacijsko preveritvijo občina določi:

- zemljišča, na katerih je dopustna začasna raba ter objekte, v katerih se lahko izvajajo dopustne dejavnosti;
- čas izvajanja začasne rabe;
- prostorske izvedbene pogoje;
- način vzpostavitve prvotnega stanja po preteku časa izvajanja začasne rabe.

II. POSTOPEK LOKACIJSKE PREVERITVE

Lokacijska preveritev se izvede na pobudo investitorja. Pobudi se priloži elaborat lokacijske preveritve (v nadaljnjem besedilu tega oddelka: elaborat), v katerem se utemelji skladnost pobude z določbami zakona. Pobuda z elaboratom se vložijo pri občini, v kateri je nepremičnina.

Elaborat izdelata oseba, ki izpolnjuje pogoje za pooblaščenega prostorskega načrtovalca v skladu s predpisi, ki urejajo arhitekturno in inženirsko dejavnost.

Občinski urbanist v 30 dneh preveri skladnost elaborata s tem zakonom in o tem obvesti investitorja. Če občinski urbanist presodi, da je elaborat v skladu s tem zakonom, občina izda sklep o nadomestilu stroškov lokacijske preveritve in pozove morebitne nosilce urejanja prostora, naj v 30 dneh predložijo mnenje o skladnosti elaborata s predpisi z njihovega področja, če se elaborat vsebinsko nanaša na njihovo področje.

Pred obravnavo na občinskem svetu se elaborat javno objavi za najmanj 15 dni na spletni strani občine, javnost pa ima v tem času možnost vložiti predlogov in pripomb. O javni objavi občina pisno obvesti lastnika zadevnega zemljišča in lastnike sosednjih zemljišč. Če se pripomba javnosti nanaša na področje nosilca urejanja prostora, lahko občina seznaniti nosilca urejanja prostora s pripombo in predlogom stališča glede načina njenega upoštevanja. Nosilec urejanja prostora mora v 15 dneh predložiti občini stališče glede predlaganega načina upoštevanja pripombe.

Občinski urbanist na podlagi pridobljenih mnenj nosilcev urejanja prostora ter pridobljenih predlogov in pripomb javnosti županu predlaga, da občinski svet pobudo z elaboratom s sklepom o lokacijski preveritvi odobri ali zavrne. Predlog za obravnavo na občinskem svetu vključuje stališče do predlogov in pripomb javnosti.

Sklep o lokacijski preveritvi vsebuje navedbo zemljišča, na katero se nanaša lokacijska preveritev, in v primeru lokacijske preveritve:

- grafični prikaz preoblikovane in spremenjene oblike in velikosti območja stavbnega zemljišča;
- prostorske izvedbene pogoje ali
- prostorske izvedbene pogoje, čas začasne rabe in način vzpostavitve prvotnega stanja po preteku časa izvajanja začasne rabe.

Občina sprejme sklep o lokacijski preveritvi ter ga skupaj z elaboratom in mnenji nosilcev urejanja prostora, objavi v prostorskem informacijskem sistemu.

Sklepa o lokacijski preveritvi ni dopustno spreminjati ali dopolnjevati.

III. ELABORAT LOKACIJSKE PREVERITVE

Elaborat LP sestavljata tekstualni in grafični del.

Tekstualni del elaborata LP vsebuje:

- naslovni list:
- naziv LP,
- ime in identifikacijsko številko pooblaščenega prostorskega načrtovalca,
- ime in identifikacijsko številko odgovornega geodeta, če je ta sodeloval pri izdelavi elaborata,
- datum izdelave.

Utemeljitev:

- navedbo identifikacijskih številok oz. nazivov (naziv se navede v primerih, kjer identifikacijska številka še ni dodeljena) povezanih veljavnih prostorskih aktov in potrjenih lokacijskih preveritev iz prostorskega informacijskega sistema za izvorno območje in območje, ki se nanaša na lokacijsko preveritev,
- navedba katastrskih občin in parcelnih številok, ki so povezane z območjem LP,
- seznam podatkovnih virov,
- seznam dodatne dokumentacije, ki je bila uporabljena pri izdelavi elaborata,
- navedba namena za katerega se predlaga izvedba LP,
- podrobna utemeljitev namena LP.

Tekstualni del vsebuje naslovni list in utemeljitev, pri čemer pa podrobna utemeljitev elaborata LP pri določanju obsega stavbnega zemljišča posamične poselitve obsega še:

- navedbo podatkov o obravnavanem območju posamične poselitve (EUP, površina, PNRP),
- grafični izsek območja, ki dokazuje, da gre za posamično poselitev ali za namensko rabo, ki šteje kot posamična poselitev,
- opis predlagane spremembe območja posamične poselitve (širitev/izvzem, površina spremembe [m²], delež spremembe glede na izvorno površino [%]),
- utemeljitev upoštevanja izpolnjevanja pogojev glede upoštevanja fizičnih lastnosti zemljišča in določb.

Grafični del vsebuje:

- območje LP v vektorski obliki,
- izvorno območje za LP,
- izsek iz zemljiškokatastrskega prikaza za parcele na območju LP in
- grafični prikaz območja LP.

IV. NADOMESTILO STROŠKA LOKACIJSKE PREVERITVE

139. člen Zakona o urejanju prostora (ZUreP-3) (Uradni list RS, št. 199/21) občini nalaga, da mora določiti višino stroška nadomestila lokacijske preveritve. Plačilo nadomestila je predpogoj za izvedbo posamične lokacijske preveritve.

Isti člen zakona določa, da občina določi višino nadomestila stroškov lokacijske preveritve z odlokom.

Izvedli smo analizo višine nadomestil za izvedbo lokacijske preveritve po že sprejetih odlokih različnih občin po Sloveniji, pri čemer je bilo ugotovljeno, da so višine nadomestila stroškov za izvedbo lokacijske preveritve po celotni Sloveniji skoraj da poenotene, čemur smo sledili pri pripravi zadevnega osnutka odloka tudi mi.

Pripravila: Jana Oblak

Priloga:

- Osnutek Odloka o določitvi nadomestila stroškov lokacijske preveritve v Občini Gorenja vas - Poljane