|  |  |
| --- | --- |
| Opis: Opis: Opis: Opis: GRBDOPIS | OBČINA IZOLA – COMUNE DI ISOLA  **ŽUPAN – IL SINDACO**  Sončno nabrežje 8 – Riva del Sole 8  6310 Izola – Isola  Tel: +386 5 66 00 100  E-mail: [posta.oizola@izola.si](mailto:posta.oizola@izola.si)  Internet: [www.izola.si](http://www.izola.si) |
|  |  |

Številka: 3501-31/2019

Datum: 21. 1. 2019

**OBČINA IZOLA – COMUNE DI ISOLA**

**OBČINSI SVETU**

ZADEVA: **Predlog za obravnavo na seji Občinskega sveta Občine Izola**

PRAVNA PODLAGA: Zakon o urejanju prostora (Uradni list RS, št. 61/2017)

PRIPRAVLJALEC GRADIVA: Urad za prostor in nepremičnine

Naslov: **Predlog Odloka o določitvi nadomestila stroškov lokacijske**

**preveritve v Občini Izola** – prva obravnava

**(s predlogom za skrajšani postopek)**

Poročevalec: Marko Starman – Sekretar – Vodja UPN

Postopek lokacijskih preveritev bi občina lahko začela izvajati že z začetkom uporabe ZUreP-2, to je 1. 6. 2018. Na občino so od tedaj prispele štiri pobude za lokacijsko preveritev, prav tako na Uradu za prostor in nepremičnine zaznavamo velik interes strank za odobritev odstopanj s postopkom LP skladno z ZUreP-2. V drugi polovici leta 2018 zaradi poteka volilnih opravil občina ni imela možnost sprejema ustreznega akta. Ker pa je sprejem predlaganega odloka pogoj za vodenje postopkov, ki imajo tudi pomembne pozitivne finančne posledice ter ponujajo morebitne priložnosti črpanja sredstev EU, bi nadaljnje odlaganje sprejema imelo škodljive posledice.

**Predlagamo, da občinski svet Občine Izola odlok sprejme po skrajšanem postopku**, skladno s 110. in 118. členom Poslovnika Občinskega sveta Občine Izola (UPB-1), Ur. o. Občine Izola, št. 5/18 – upb).

Pripravil:

**mag. Marko SARMAN**,

vodja Urada za prostor in nepremičnine

**Danilo MARKOČIČ**

Ž u p a n

**Priloge:**

- obrazložitev (priloga I),

- predlog odloka (priloga II)

**Poslano:**

1. naslovniku,
2. v zbirko dokumentarnega gradiva.

**PRILOGA I**

**OBRAZLOŽITEV PREDLOGA ODLOKA O DOLOČITVI NADOMESTILA STROŠKOV LOKACIJSKE PREVERITVE V OBČINI IZOLA**

1. **PRAVNA PODLAGA**

Za sprejem predloga Odloka o določitvi nadomestila stroškov lokacijske preveritve v Občini Izola (v nadaljevanju: predlog odloka) predstavljajo pravno podlago naslednji predpisi:

- 2. odstavek 132. člena Zakona o urejanju prostora (Ur. l. RS, št. 61/17) – *v nadaljevanju: ZUreP-2*,

- 30. in 101. člen Statuta Občine Izola (Ur. o. OI, 5/18 – UPB)

1. **RAZLOGI ZA SPREJEM ODLOKA**

ZUreP-2, ki se je začel uporabljati dne 1. 6. 2018, je kot novost v naboru instrumentov prostorskega načrtovanja vpeljal lokacijsko preveritev. Občine z izdelavo prostorskih aktov opredeljujejo prostorski razvoj občine, načrtujejo prostorske ureditve in določajo izvedbeno regulacijo prostora. Po drugi strani praksa in primerljive ureditve kažejo na potrebo po določeni meri prožnosti v prostorskem načrtovanju in možnosti prilagajanja konkretnim investicijskim potrebam. Lokacijska preveritev *(– v nadaljevanju: LP*) je instrument, s katerim se preveri ustreznost individualnih namer za posege v prostor in omogoči manjši odstop od že sprejetih pravil urejanja prostora.

Občina mora za izvedbo LP izpolniti dva predhodna pogoja, in sicer: imeti zaposlenega ali na drug način zagotovljenega občinskega urbanista, ter sprejeti odlok, s katerim je določena višina nadomestila stroškov, ki jih občina zaračuna investitorju za postopek LP. Plačilo nadomestila stroškov je pogoj za obravnavo elaborata in izdajo sklepa o lokacijski preveritvi (132. člen ZUreP-2). **Za slednje bo podlaga odlok o določitvi nadomestila stroškov lokacijske preveritve v Občini Izola, ki ga župan predlaga v sprejem občinskemu svetu.**

Instrument LP je vezan na tri namene:

1. Določanje obsega stavbnega zemljišča pri posamični poselitvi (128. člen ZUreP-2)[[1]](#footnote-1),
2. Individualno odstopanje od prostorskih izvedbenih pogojev (129. člen ZUreP-2),
3. Omogočanje začasne rabe prostora (130. člen ZUreP-2).

Sklep o lokacijski preveritvi predstavlja pravno podlago za izdajo predodločbe ali gradbenega dovoljenja in se tako upošteva poleg občinskega prostorskega izvedbenega akta oziroma namesto njega. Veljavnost sklepa je v primerih odstopanj od prostorskih izvedbenih pogojev in začasne rabe že po samem zakonu časovno omejena. Sklep namreč 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. Po analogiji v 2 letih od izdaje preneha veljati tudi sklep o LP, če gre za poseg, ki ne potrebuje gradbenega dovoljenja. V primerih začasne rabe je potrebno v sklepu o LP določiti tudi čas trajanja te začasne rabe, pri čemer naj bi ta trajala največ 7 let (seštet rok 2 leti za izdajo predodločbe in 5 let kot čas veljavnosti gradbenega dovoljenja).

Podatke in dokumentacijo o lokacijskih preveritvah občina vodi v evidenci lokacijskih preveritev. Evidenca lokacijskih preveritev obsega podatke in dokumentacijo vseh potrjenih ali zavrnjenih lokacijskih preveritev ter lokacijskih preveritev v postopku.

Za vsako LP se v evidenci lokacijskih preveritev vodijo naslednji podatki in dokumentacija:

- enolični identifikator LP v evidenci lokacijskih preveritev,

- naziv LP,

- pobuda za izvedbo LP,

- identifikacijska številka iz zbirke prostorskih aktov iz prostorskega informacijskega sistema za potrjene LP,

- elaborat LP,

- datum pričetka javne razgrnitve,

- sklep o določitvi stroškov,

- mnenja nosilcev urejanja prostora z njihovega delovnega področja o ustreznosti elaborata,

- pripombe iz javne razgrnitve,

- stališča do pripomb javne razgrnitve,

- sklep o potrditvi ali zavrnitvi LP (sklep o LP),

- datum sklepa LP,

- naziv uradnega glasila občine, v katerem je sklep o LP objavljen,

- datum objave sklepa o LP in spletna povezava, če gre za objavo v spletu,

- datum začetka veljavnosti sklepa o LP,

- datum prenehanja veljavnosti sklepa o LP.

V skladu z 289. členom ZUreP-2 občina posreduje podatke in dokumentacijo o potrjenih LP tudi na pristojno upravno enoto in ministrstvo, pristojno za prostor.

Ti podatki obsegajo:

- naziv LP,

- elaborat LP,

- sklep o LP,

- datum sklepa LP,

- naziv uradnega glasila občine, v katerem je sklep o LP objavljen,

- datum objave sklepa o LP in spletna povezava, če gre za objavo v spletu,

- datum začetka veljavnosti sklepa o LP.

Podatke in dokumentacijo občina posreduje nemudoma po uveljavitvi sklepa. Ministrstvo vodi podatke o potrjenih LP v zbirki prostorskih aktov v prostorskem informacijskem sistemu. Pred posredovanjem podatkov ministrstvu se v delih, kjer v podatkih ali dokumentaciji nastopajo osebni podatki, te ustrezno anonimizira.

1. **VSEBINA ODLOKA**

Prvi člen Odloka o določitvi nadomestila stroškov LP v Občini Izola *(– v nadaljevanju: odloka*) na kratko navede vsebino odloka, in sicer odlok določa višino in način plačila nadomestila stroškov, ki jih Občina Izola zaračuna investitorju oziroma pobudniku kot nadomestilo stroškov, ki nastanejo v postopku lokacijske preveritve na podlagi pobude 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.

V primerih, ko je izvedba postopka LP potrebna za uresničitev investicijske namere Občine Izola ali javnega zavoda, plačilo nadomestila stroškov ni predvideno, vse stroške nosi Občina Izola sama. Predlagane višine stroškov za posamezne vrste lokacijskih preveritev so odvisne od zahtevnosti postopkov, predpisanih v 129., 129. in 130. členu ZUreP-2 ter 116. členu GZ.

Drugi člen odloka določa višino nadomestila stroškov za posamezno LP, predpisno v ZUreP-2. In sicer, za lokacijsko preveritev za:

- prilagoditev in določitev natančne oblike ter velikosti območja stavbnih zemljišč na posamični poselitvi za namen izvajanja gradenj (ki se začne uporabljati z uveljavitvijo občinskega prostorskega načrta Občine Izola), kjer pričakujemo v večini primerov pobudo za omejeno povečanje izvorno določenega stavbnega zemljišča, nadomestilo stroškov postopka lokacijske preveritve znaša 1500 eurov,

- za individualno odstopanje od prostorskih izvedbenih pogojev za doseganje gradbenega namena prostorskega izvedbenega akta, kjer je postopek zahtevnejši, saj predvideva preverjanje okoliščin in pogojev ter določanje bodisi spremenjenih bodisi dodatnih prostorskih izvedbenih pogojev, znaša nadomestilo stroškov postopka lokacijske preveritve 2500 eurov,

- za omogočanje začasne rabe prostora, za namen smotrne rabe ter aktivacije zemljišč in objektov, ki niso v uporabi, kjer je treba preveriti predpisane omejitve in določiti pogoje in trajanje začasne uporabe, ki ne ovira ali prejudicira bodočega urejanja prostora, znaša 2000 eurov.

Nadomestilo stroškov lokacijske preveritve smo določili s pomočjo naslednjega postopka:

Delo v postopku lokacijske preveritve smo razdelili na dva dela: obravnava elaborata in administracijsko delo, neposredno vezano na postopek.

Ocena po službah, vključenih v postopek na posamezno lokacijsko preveritev:

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
|  | **ocena porabe** | **ocena stroška** | **ocena skupnega stroška** |
| urad za gospodarsko dejavnost in komunalni razvoj (NUP) | 9,3 ure | 30 eur/uro | 280 eur |
| občinski urbanist | 45 ure | 30 eur/uro | 1350 eur |
| služba za administrativno in tehnično podporo | ¼ stroškov posamezne seje OS | 7760 eur  (seja OS) | 1940 eur |
| materialni stroški |  |  | 30 eur |
| **OCENA SKUPNEGA STROŠKA** | | | **3600 eur** |

Oceno skupnega stroška smo odvisno od vsebine lokacijske preveritve prilagodili glede na delitev štirih različnih namenov lokacijske preveritve ter zahtevnosti obravnave pobude za posamezni namen, ter glede na odloke o nadomestilu stroškov postopka lokacijske preveritve v občinah, ki so ga že sprejele. Za primerjavo navajamo stroške, določene v nekaterih občinah:

|  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| **namen LP** | **Mestna občina Ljubljana** | **Mestna občina Novo mesto** | **Mestna občina Kranj** | **Občina Logatec** | **Občina Medvode** |
|  | strošek/LP (eur) | strošek/LP (eur) | strošek/LP (eur) | strošek/LP (eur) | strošek/LP (eur) |
| prilagoditev in določitev natančne oblike ter velikosti območja stavbnih zemljišč na posamični poselitvi | 1500 | 1500 | 1500 | 1500 | 1500 |
| individualno odstopanje od PIA | 2500 | 2500 | 2500 | 2500 | 2500 |
| začasna raba prostora | 2000 | 2000 | 2000 | 2000 | 2000 |

Skladno z določili ZUreP-2 mora investitor oziroma pobudnik pobudi priložiti 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, in s katerim lokacijsko preveritev potrdi ali zavrne. Sklep se objavi z uradnimi objavami občine ter je obvezna podlaga v postopkih izdaje predodločb in gradbenih dovoljenj ter izvedbe posegov v prostor, za katera gradbeno dovoljenje ni predpisano.

Tretji člen odloka določa način plačila nadomestila stroškov. Plačilo je predvideno v dveh delih, in sicer polovica zneska pred obravnavo elaborata, druga polovica pa pred obravnavo na občinskem svetu.

Četrti člen odloka pojasni, da plačilo nadomestila stroškov zagotavlja izvedbo postopka, ne pa tudi potrditve, ter neupravičenost vračila plačanega zneska v primeru prekinitve postopka ali umika vloge.

V petem členu odloka se določi objava in začetek veljavnosti slednjega. Dodano je še pojasnilo, da se postopek lokacijske za spremembe območij stavbnih zemljišč na posamični poselitvi lahko izvaja šele po sprejemu OPN.

1. **FINANČNE IN DRUGE POSLEDICE**

Gre za nov postopek in zato ni mogoče predvideti števila pobud za izvedbo postopka lokacijske preveritve ali oceniti višine prilivov iz tega naslova. Občina je za izvajanje nalog postopka LP obvezana zaposliti ali na drug način zagotoviti občinskega urbanista. Prihodki iz naslova lokacijske preveritve so v skladu s tretjim odstavkom 132. člena ZUreP-2 namenski vir občine za financiranje nalog urejanja prostora.

1. **NAČIN SPREJEMANJA**

Postopek lokacijskih preveritev bi občina lahko začela izvajati že z začetkom uporabe ZUreP-2, to je 1. 6. 2018. Na občino so od tedaj prispele štiri pobude za lokacijsko preveritev, prav tako na Uradu za prostor in nepremičnine zaznavamo velik interes strank za odobritev odstopanj s postopkom LP skladno z ZUreP-2. V drugi polovici leta 2018 zaradi poteka volilnih opravil občina ni imela možnost sprejema ustreznega akta. Ker pa je sprejem predlaganega odloka pogoj za vodenje postopkov, ki imajo tudi pomembne pozitivne finančne posledice ter ponujajo morebitne priložnosti črpanja sredstev EU, bi nadaljnje odlaganje sprejema imelo škodljive posledice.

**Predlagamo, da občinski svet Občine Izola odlok sprejme po skrajšanem postopku.**

Obrazložitev pripravil:

Urad za prostor in nepremičnine

**Tjaša Škrbina**

Višja svetovalka za urejanje prostora

**Mag. Marko STARMAN**

Vodja Urada za prostor in nepremičnine

**Danilo MARKOČIČ**

Ž u p a n

**PRILOGA II**

**PREDLOG ODLOKA**

Na podlagi drugega odstavka 132. člena Zakona o urejanju prostora (Uradni list RS, št. 61/17) ter 30. in 101. člena Statuta Občine Izola (Uradne objave, št. 5/18 – uradno prečiščeno besedilo) je Občinski svet Občine Izola na svoji \_\_\_\_\_ seji, dne \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ sprejel

**O D L O K**

**o določitvi nadomestila stroškov lokacijske preveritve v Občini Izola**

1. **člen**

(vsebina odloka)

Ta odlok določa višino stroškov lokacijske preveritve, ki jih Občina Izola zaračuna investitorju oziroma pobudniku, razen če je investitor oziroma pobudnik Občina Izola in javni zavodi na območju občine Izola, katerih ustanovitelj oz. soustanovitelj je Občina Izola kot nadomestilo stroškov, ki nastanejo v postopku lokacijske preveritve na podlagi pobude investitorja za lokacijsko preveritev.

1. **člen**

(višina stroškov)

1. Nadomestilo stroškov za posamezno lokacijsko preveritev znaša:

– za prilagoditev in določitev natančne oblike ter velikosti območja stavbnih zemljišč na posamični poselitvi za namen izvajanja gradenj 1500 eurov,

– za individualno odstopanje od prostorskih izvedbenih pogojev za doseganje gradbenega namena prostorskega izvedbenega akta 2500 eurov,

– za omogočanje začasne rabe prostora, za namen smotrne rabe ter aktivacije zemljišč in objektov, ki niso v uporabi 2000 eurov.

1. Zavezanec za plačilo stroškov lokacijske preveritve je investitor oziroma pobudnik.
2. **člen**

(način plačila nadomestila stroškov)

1. Investitor oziroma pobudnik poda pobudo za izvedbo postopka lokacijske preveritve in priloži elaborat lokacijske preveritve (v nadaljevanju: elaborat). Občina preveri ustreznost pobude in skladnost elaborata z določili Zakona o urejanju prostora.
2. Občina izda investitorju oziroma pobudniku sklep o plačilu nadomestila stroškov lokacijske preveritve. Obveznost plačila nadomestila stroškov lokacijske preveritve nastane takrat, ko investitor oziroma pobudnik prejme sklep o plačilu.
3. Investitor oziroma pobudnik je dolžan na podlagi sklepa o plačilu poravnati skladno z odlokom določeno višino nadomestila stroškov, in sicer polovico zneska (50%) v osmih (8) dneh od vročitve sklepa o plačilu, drugo polovico (50%) v osmih (8) dneh od začetka javne razgrnitve.
4. Plačilo polovice zneska (50%) nadomestila stroškov lokacijske preveritve je pogoj za obravnavo elaborata, druga polovica zneska (50%) pa za obravnavo lokacijske preveritve na občinskem svetu in izdajo sklepa o lokacijski preveritvi.
5. **člen**

(postopek in sprejem lokacijske preveritve)

1. Potrditev lokacijske preveritve je v pristojnosti občinskega sveta, zato plačilo nadomestila stroškov zagotavlja izvedbo postopka, ne pa tudi potrditve.
2. V primeru prekinitve postopka ali umika vloge pobudnik ni upravičen do vračila plačane vsote nadomestila stroškov lokacijske preveritve.
3. **člen**

(začetek veljavnosti)

1. Ta odlok se objavi v Uradne objave Občine Izola in začne veljati naslednji dan po objavi.
2. Odločba iz prve alinee prvega odstavka 2. člena se začne uporabljati z uveljavitvijo občinskega prostorskega načrta Občine Izola.

Številka: 3501-31/2019

Datum: \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
|  |  | **Danilo MARKOČIČ**  Ž u p a n |

|  |  |
| --- | --- |
|  |  |
|  |  |

1. Določanje obsega stavbnega zemljišča pri posamični poselitvi se začne uporabljati z uveljavitvijo občinskega prostorskega načrta Občine Izola. [↑](#footnote-ref-1)