



OBČINA
ŽALEC

ŽUPAN

www.zalec.si, e: glavna.pisarna@zalec.si

Ulica Savinjske čete 5, 3310 Žalec

t: 03 713 64 20, f: 03 713 64 64

Številka : 004-07-0001/2014

Datum: 14.05.2014

OBČINSKEMU SVETU OBČINE ŽALEC

ZADEVA:

**Predlog Odloka o videzu naselij in
krajine v Občini Žalec**
(1. obravnava)

PРАВNA PODLAGA:

20. člen statuta Občine Žalec (Uradni list RS,
št. 29/13)

NAMEN:

Obravnava predloga Odloka o videzu naselij
in krajine v Občini Žalec, ki bo na zakonski
ravni zagotovil instrumente, ki bodo
omogočili izboljšanje izgleda naselij in
krajine.

OCENA STANJA:

Obstoječi Odlok o javni snagi in videzu
naselij (Uradni list RS, št. 93/1999 in št.
23/2006) je zastarel in ne vključuje vseh
sprememb zakonodaje in predpisov.
Obstoječi odlok se razveljavi, predlaga se
sprejem dveh novih odlokov in sicer
predmetnega odloka in odloka o urejanju
javnih površin.

FINANČNE POSLEDICE:

Odlok predstavlja pravno osnovo (izhodišče)
za določitev ne vzdrževanih objektov v
občini Žalec ter osnovo za ukrepanje.
Finančna sredstva potrebna za delovanje
komisije bodo zagotovljena v proračunu
2015.

PREDLAGATELJ:

Župan Občine Žalec Janko Kos

POROČEVALEC:

Predlog odloka bo na seji obrazložila: Tanja
Razboršek Rehar, po pooblastilu Vodja
urada za prostor in gospodarstvo.

DELOVNO TELO, KI OBRAVNAVA AKT OZIROMA GRADIVO IN POROČA OBČINSKEMU SVETU:

Predlog odloka bo na svoji seji obravnaval
Odbor za okolje, prostor in komunalne
zadeve.



OBČINA ŽALEC

ŽUPAN

www.zalec.si, e: glavna.pisarna@zalec.si

Ulica Savinjske čete 5, 3310 Žalec

t: 03 713 64 20, f: 03 713 64 64

Številka : 004-07-0001/2014

Datum: 14.05.2014

OBČINSKEMU SVETU

ZADEVA: Predlog Odloka o videzu naselij in krajine v Občini Žalec (1. obravnava)

V prilogi vam skladno z določilom 1. odstavka 34. člena poslovnika Občinskega sveta Občine Žalec (Uradni list RS, št. 92/13) posredujemo predlog Odloka o videzu naselij in krajine v Občini Žalec, za obravnavo na seji občinskega sveta, ki bo v Žalcu, dne 22.05.2014.

Predlog odloka bo na seji občinskega sveta obrazložila Tanja Razboršek Rehar, vodja urada za prostor in gospodarstvo.

PREDLOG SKLEPA:

Občinskemu svetu predlagamo, da predloženo besedilo predloga Odloka o videzu naselij in krajine v Občini Žalec obravnava in posreduje v 10 - dnevno javno obravnavo.

VODAJ URADA ZA PROSTOR IN GOSPODARSTVO
PP Tanja Razboršek Rehar

DIREKTORICA OBČINSKE UPRAVE
Tanja Razboršek Rehar

ŽUPAN
Janko Kos

Obrazložitev

Ta odlok določa:

1. ukrepe za zagotovitev primerne videza mesta in drugih naselij ter krajine v občini (videz naselij),
2. obveznosti lastnikov objektov, ki niso v lasti oseb javnega prava (npr. države, občine, javnih zavodov, javnih podjetij), glede zagotovitve urejenega zunanega videza naselij in krajine na območju Občine Žalec.

Z odlokom se bodo določila merila in postopek za določitev objektov, ki ne predstavljajo nevarne gradnje po predpisih o graditvi objektov, vendar imajo zaradi opustitve redne in pravilne uporabe in vzdrževanja takšne pomanjkljivosti, da zaradi izrabljenosti, zastarelosti, vremenskih vplivov ali učinkovanja tretjih zelo slabo vplivajo na zunanjo podobo naselja in krajine v občini (nevzdrževani objekti) in je zato na njih potrebno izvesti vzdrževalna dela po predpisih o graditvi objektov.

V skladu z ustavo ima država namreč pravico, da z zakonom določi način pridobivanja in uživanja lastnine tako, da je zagotovljena njena gospodarska, socialna in ekološka funkcija (67. Čl. Ustave RS), omogoča pa tudi omejitev lastninske pravice v javno korist. Zakon o graditvi objektov je v 6. členu umestil nekaj osnovnih določb v zvezi z vzdrževanjem, ki ga lahko namesto lastnika opravi Občina, te določbe pa je treba v skladu ustavnih določb, ki varujejo lastninsko pravico ustrezno urediti z odlokom.

V odlok pa so vključena tudi določila, ki jih sicer urejajo izvedbeni prostorski akti občine, nepravilnosti in neskladnosti pa niso nadzorovane in ustrezno sankcionirane.

Odlok bo torej občini omogočal izboljšanje izgleda naselij in krajine z določenimi posegi v lastninsko pravico in omogočal odpravo nepravilnosti v skladu z obveznostmi in pooblastili, določenimi v veljavnih predpisih. Z izboljšanjem izgleda naselij in krajine postanejo le - ta privlačnejša za bivanje, investicije, za razvoj turizma ..., kar pa je v interesu občine.

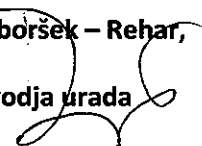
Pripravil

Borut Sitar,
Višji svetovalec za prostorsko načrtovanje



Tanja Razboršek – Rehar,

p.p. vodja urada



Na podlagi 6. člena Zakona o graditvi objektov (Uradni list RS, št. 102/04 – uradno prečiščeno besedilo, 14/05 – popr., 92/05 – ZJC-B, 93/05 – ZVMS, 111/05 – odločba US, 126/07 in 108/09) ter 20. člena Statuta Občine Žalec (Uradni list RS, št. 29/13) je Občinski svet Občine Žalec na redni seji dne ____ sprejel

ODLOK

o videzu naselij in krajine v Občini Žalec

I. SPLOŠNE DOLOČBE

1. člen

S tem odlokom se določajo:

1. ukrepi za zagotovitev primernega videza mesta in drugih naselij ter krajine v občini (videz naselij),
2. obveznosti lastnikov objektov, ki niso v lasti oseb javnega prava (npr. države, občine, javnih zavodov, javnih podjetij), glede zagotovitve urejenega zunanjskega videza naselij in krajine na območju Občine Žalec.

II. OBJEKTI

2. člen

(področje uporabe)

Ta določila se nanašajo na objekte, ki so s tlemi povezana stavba ali gradbeni inženirski objekt, narejen iz gradbenih proizvodov in naravnih materialov, skupaj z vgrajenimi inštalacijami in tehnološkimi napravami, ki zelo slabo vplivajo na zunanjo podobo naselja in krajine, ne predstavljajo pa nevarne gradnje in posledično nevarnosti za življenje, zdravje in premoženje občanov.

3. člen

(dolžnost lastnikov)

Lastniki objektov v strnjениh naseljih na območju Občine Žalec so dolžni na objektih iz 2. Člena tega odloka izvajati redna in investicijska vzdrževalna dela, ki preprečujejo nastanek takšnih pomanjkljivosti objektov, da bi zaradi uničenosti (ruševina, požganina), velike stopnje izrabljenosti, zanemarjenosti ali zastarelosti le-teh, zelo slabo vplivali na zunanjo podobo naselja in krajine.

4. člen

(merila za določitev nevzdrževanega objekta)

(1) Pri ugotavljanju, ali gre za nevzdrževani objekt, ki zelo slabo vpliva na zunanjo podobo naselja in krajine, se upoštevajo zlasti naslednji kriteriji:

- stopnja uničenosti, poškodovanosti, izrabljenosti, zanemarjenosti ali zastarelosti objekta in sicer zunanjih sten, fasade, ometov, strehe, dimnikov, žlebov in oken (nevzdrževanost objekta),
- pomen objekta glede na njegovo lego in območje (ob prometnih vpadnicah v mesto oziroma naselje ali ob mestnih ulicah, trgih in parkih, ob šolskih, zdravstvenih, kulturnih in socialnih ustanovah, večstanovanjskih stavbah ali poslovnih prostorih, ob kulturnih ali zgodovinskih znamenitostih, spomenikih ali naravnih vrednotah),
- ob objektih, v katerih se izvajajo javne službe ali imajo javni pomen – športni objekti, avtobusna postaja, turistični objekti, v delih naselij z visoko stopnjo urejenosti in enotnosti ureditve ipd. (zelo slab vpliv na zunanjo podobo naselja in krajine).

(2) Nevzdrževani objekt je tisti objekt, ki izpolnjuje vsaj en kriterij iz prve in druge alineje prejšnjega odstavka tega člena.

(3) Podrobnejša merila za ugotovitev izpolnjevanja kriterijev iz prve in druge alineje prvega odstavka tega člena izda župan na predlog strokovne komisije iz 5. člena tega odloka.

5. člen

(določitev nevezdrževanega objekta in odreditev ukrepov)

- (1) Ugotovitev izpolnjevanja kriterijev iz 4. člena tega odloka in določitev nevezdrževanega objekta ter odreditev nujno potrebnih ukrepov opravi posebna strokovna komisija, ki jo na predlog občinske uprave imenuje župan.
- (2) O tem, ali gre za nevezdrževani objekt, ki ima zelo slab vpliv na zunanjo podobo naselja in krajine ter o nujno potrebnih ukrepih, odloči komisija s soglasjem večine članov.
- (3) Seznam nevezdrževanih objektov in nujno potrebnih ukrepih po posameznih objektih mora komisija predložiti županu v roku dveh mesecev od imenovanja.

6. člen

(določitev nujnih vzdrževalnih del)

- (1) V seznamu iz tretjega odstavka prejšnjega člena komisija za vsak nevezdrževani objekt, ki izpolnjuje kriterije iz 4. člena tega odloka, določi nujna vzdrževalna dela, ki so potrebna, da se odpravi zelo slab vpliv objekta na zunanjo podobo naselja in krajine ter izdelava okvirno oceno potrebnih stroškov.
- (2) Nevezdrževane objekte je potrebno identificirati z zemljiškoknjižnimi podatki, s hišnim naslovom in z navedbo parcelne številke ter katastrske občine, na kateri ta objekt stoji. Nujna vzdrževalna dela obsegajo tiste minimalne ukrepe, ki vplivajo na zunanji videz objekta, viden z javnih površin, in ni potrebno, da vplivajo na izboljšanje funkcionalnosti objekta.
- (3) Pri določitvi nujnih vzdrževalnih del se upošteva načelo sorazmernosti med javno koristjo (vpliv na zunanjo podobo naselja in krajine) ter stroški lastnika, potrebnimi za odpravo zelo slabega vpliva objekta na zunanjo podobo naselja in krajine.
- (4) Pri določitvi nujnih vzdrževalnih del je potrebno upoštevati prostorske akte, predpise o varstvu kulturne dediščine in druge področne predpise o graditvi objektov in varstva okolja.

7. člen

(ukrep rekonstrukcije ali odstranitve objekta)

Če komisija ugotovi, da ugotovljenih pomanjkljivosti na objektu ni možno odpraviti samo z vzdrževalnimi deli, predvidi njegovo rekonstrukcijo, če pa ugotovi, da je objekt v takšnem stanju, da pomanjkljivosti ni mogoče odpraviti niti z rekonstrukcijo objekta oziroma so stroški rekonstrukcije nesorazmerno visoki glede na vrednost objekta, pa predvidi odstranitev objekta.

8. člen

(poziv lastnikom nevezdrževanih objektov)

- (1) O uvrstitvi objekta na seznam nevezdrževanih objektov in o potrebnih ukrepih pristojni občinski organ pisno obvesti lastnika nevezdrževanega objekta in ga pozove, da v 15 dneh od vročitve obvestila poda morebitne pripombe na ugotovitve komisije in se izreče o pripravljenosti izvršitve odrejenih ukrepov. Poziv se vroči lastniku v skladu z zakonom o splošnem upravnem postopku.
- (2) Obvezna sestavina poziva je tudi opozorilo, da se lahko izvršitev iz 9. člena tega odloka določenih in odrejenih nujnih ukrepov doseže z upravo izvršbo.
- (3) Odziv lastnika se upošteva pri odločitvi o možnem delnem sofinanciranju izvedbe potrebnih del.

9. člen

(določitev ter odreditev ukrepov z odlokom in odločbo)

- (1) Na podlagi ugotovitev komisije se z odlokom, ki ga sprejme občinski svet, določi objekte, na katerih je potrebno izvesti nujna vzdrževalna dela, rekonstrukcijo ali jih odstraniti in predvidi ocena stroškov izvedbe.
- (2) Če je objekt zavarovan v skladu s predpisi, ki urejajo varstvo kulturne dediščine, je treba dela izvajati v sodelovanju z organom, pristojnim za varstvo kulturne dediščine.

- (3) Na podlagi navedenega odloka pristojni občinski organ po uradni dolžnosti izda odločbo, s katero lastnika zaveže, da izvede potrebne ukrepe, opredeljene v odloku.
- (4) Rekonstrukcijo ali odstranitev objekta se lahko odredi tudi z izdajo nove odločbe, kadar se ugotovi, da sprva odrejena nujna vzdrževalna dela ne zadoščajo za odpravo zelo slabega vpliva objekta na zunanjo podobo naselja in krajine.
- (5) V primeru, da je objekt v solastnini, se kot zavezanca za izvedbo odrejenih ukrepov določi vse solastnike. Medsebojne obveznosti in odgovornosti solastnikov se presojuje po pravilih civilnega prava.

10. člen

(sankcije v primeru neizvršitve odrejenih ukrepov)

- (1) Če lastnik v roku, določenem z odločbo iz tretjega odstavka 9. člena tega odloka, ne izvede odrejenih nujno potrebnih vzdrževalnih del, se opravi izvršba za nedenarno obveznost po drugih osebah v skladu z zakonom o splošnem upravnem postopku.
- (2) V primeru, da je bila z odlokom in upravno odločbo odrejena rekonstrukcija objekta ali njegova odstranitev, za kar je potrebno pridobiti gradbeno dovoljenje, pa lastnik objekta v z odločbo odrejenem roku ne vloži zahteve za njegovo izdajo oziroma rekonstrukcije ali odstranitve objekta ne izvede, se opravi izvršba s prisilitvijo v skladu z zakonom o splošnem upravnem postopku (sukcesivne denarne kazni).
- (3) Če občina založi sredstva za izvedbo vzdrževalnih del, pridobi na objektu, na katerem so se izvedla vzdrževalna dela, zakonito hipoteko v višini stroškov izvedbe vzdrževalnih del.
- (4) Če občina založi sredstva za rušenje objekta, pridobi na zemljišču na katerem je objekt stal, zakonito hipoteko v višini stroškov izvedbe rušitvenih in z rušitvijo povezanih del.

III. OKOLICA

11. člen

(dolžnost lastnikov objektov)

- (1) Lastniki objektov ali zemljišč, ki ležijo v strnjenih naseljih na območju Občine Žalec, so dolžni objekte, funkcionalna zemljišča, ki pripadajo tem objektom in druge zemljiške parcele urediti v skladu z veljavnimi prostorskimi dokumenti in drugimi predpisi.
- (2) V ta namen so lastniki objektov ali zemljišč dolžni:
- redno vzdrževati elemente žive narave in izvajati košnjo, obrezovanje drevja, žive meje in okrasnih rastlin,
 - s teh površin odstraniti kosovne ali druge odpadke, odpadni gradbeni, lesni, kovinski ali zemeljski material, pokvarjeno in zanemarjeno tehnično opremo in aparate ipd.,
 - primerno urediti in čistiti izložbena okna prodajaln in poslovnih prostorov (v primeru, da lokal ne obratuje, mora lastnik iz izložbenega prostora odstraniti vse predmete, ki tja ne sodijo po svoji funkciji ali pa izložbeno okno zastreti),
 - s pročelij objektov odstraniti vse neprimerne in žaljive napise ali plakate ter odstraniti druge panoje, oglase ali svetlobna telesa, klimatske naprave in drugo, za katere nimajo dovoljenj, izdanih na podlagi veljavnih predpisov,
 - spremeniti barvo fasad in strešne kritine ter odstraniti ali nadomestiti neprimerne fasadne obloge, ki so v nasprotju z določili za oblikovanje objektov v veljavnih prostorskih dokumentih Občine Žalec in za katere nimajo dovoljenj izdanih na podlagi veljavnih predpisov.
- (3) V kolikor lastniki objektov ali zemljišč ravnajo v nasprotju s prvim ali drugim odstavkom tega člena, pristojna inšpekcija odredi ureditev, odpravo nepravilnosti in sicer v roku, ki je določen na 15 dni od ugotovitve nepravilnosti, v kolikor se nepravilnost nanaša na 1., 2., 3. ali 4. alinejo drugega odstavka tega člena in v roku 90 dni, v kolikor se nepravilnost nanaša na 5. alinejo drugega odstavka

tega člena. Inšpekcijski ukrep po 5. alineji drugega odstavka tega člena se izreče na osnovi predhodnega strokovnega mnenja in smernice za odpravo nepravilnosti, ki jih izda pristojna služba občinske uprave za področje urbanizma. Pritožba zadrži izvršitev inšpekcijske odločbe. Upravna izvršba inšpekcijske odločbe se izvrši v postopku upravne izvršbe s prisilitvijo.

IV. NADZOR

12. člen

Nadzor nad izvajanjem tega odloka izvajajo pooblaščené uradne osebe Medobčinskega inšpektorata in redarstva Mestne občine Celje, Občine Laško, Občine Štore in Občine Žalec, to so občinski redarji in inšpektorji, ki odredijo odpravo nepravilnosti v skladu z obveznostmi in pooblastili, določenimi v veljavnih predpisih.

V. KAZENSKÉ DOLOČBE

13. člen

- (1) Lastniku, ki ravna v nasprotju z drugim odstavkom 11. člena tega odloka, se kaznuje z globo v naslednji višini:
- če je lastnik objekta ali zemljišča pravna oseba, samostojni podjetnik ali posameznik, ki opravlja dejavnost, z globo v višini 1500,00 EUR,
 - če je lastnik objekta ali zemljišča posameznik, z globo v višini 300,00 EUR,
 - če je objekt ali zemljišče sestavni del etažne lastnine najmanj treh etažnih lastnikov, se etažni lastniki kaznujejo z globo v skupni v višini 800,00 EUR.
- (2) Za prekršek iz prejšnjega odstavka se kaznuje tudi odgovorna oseba pravne osebe in sicer z globo v višini 200,00 EUR.
- (3) V primerih iz tretje alineje drugega odstavka tega člena se globo izreče vsem lastnikom v višini, ki je sorazmerna njihovim solastniškim deležem.

VI. PREHODNE IN KONČNE DOLOČBE

14. člen

Župan imenuje strokovno komisijo iz prvega odstavka 5. člena tega odloka v roku devetih (9) mesecev po uveljavitvi tega odloka.

15. člen

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

Št. 004-07-0001/2014

Žalec, dne _____

Župan
Občine Žalec
Janko Kos l.r.