

Gradivo za sejo Občinskega sveta v mesecu januarju 2016

Zadeva: **OBVEZNA RAZLAGA TRINAJSTE ALINEJE PRVEGA ODSTAVKA 5. ČLENA IN DRUGEGA ODSTAVKA 113. ČLENA ODLOKA O OBČINSKEM PROSTORSKEM NAČRTU OBČINE ČRNOMELJ**

Občinski svet Občine Črnomelj je v letu 2011 sprejel Odlok o Občinskem prostorskem načrtu Občine Črnomelj (v nadaljevanju: Odlok), ki je bil objavljen v Uradnem listu RS, št. 82/2011, 105/2011, 10/2013.

Občina Črnomelj je prejela zaprosilo glede uradne obrazložitve, in sicer s strani Upravne enote Črnomelj za trinajsto alinejo prvega odstavka 5. člena odloka ter s strani projektantskega podjetja Ambiens d.o.o. iz Črnomlja za drugi odstavek 113. člena Odloka o Občinskem prostorskem načrtu občine Črnomelj.

Skladno z določilom 94. člena Poslovnika občinskega sveta občine Črnomelj (Ur.l. RS, št. 103/2013) je županja Statutarno-pravni komisiji podala zahtevo in razloge ter predlog za obvezno razlago spodaj navedenih določb Odloka.

1)

Trinajsta alineja prvega odstavka 5. člena

glasi: **»Klet (v nadaljevanju tudi K) je del stavbe, katere prostori se nahajajo od pritličja navzdol in je vkopan ali delno vkopan.«**

Besedilo tega odstavka se lahko tolmači na različne načine. Upravna enota potrebuje obrazložitev zaradi vodenja upravnih postopkov, ki so že v teku. Vprašanje Upravne enote Črnomelj se glasi: »Koliko mora znašati delež bruto tlorisne površine kleti napram ostalim etažam objekta (pritličje), da se objekt smatra kot (delno) podkleten?«

Zadeva je bila predana v strokovno tolmačenje pripravljavcu prostorskega akta, podjetju Acer Novo mesto d.o.o., ki je podal mnenje, da se za klet šteje tudi delna podkletitev objekta v kolikor je delež bruto površine kleti najmanj 50% bruto površine pritlične etaže.

Glede na to, da se pri tolmačenju navedene točke poraja vprašanje o minimalni površini kletne etaže, je potrebno sprejeti obvezno razlago trinajste alineje prvega odstavka 5. člena odloka. Zato predlagamo, da Komisija pripravi in občinskemu svetu predlaga, da sprejme obvezno razlago navedene določbe, kot je razvidno v nadaljevanju.

Besedilo trinajste alineje prvega odstavka 5. člena odloka »Klet (v nadaljevanju tudi K) je del stavbe, katere prostori se nahajajo od pritličja navzdol in je vkopan ali delno vkopan« je treba razumeti tako, da se za klet smatra površina, ki je najmanj 50 % bruto tlorisne površine pritlične etaže. Torej je klet del objekta, ki se nahaja pod pritličjem in je lahko vkopana ali delno vkopana v teren. Vendar v praksi so objekti lahko tudi delno podkleteni, odlok pa (kjer je to z odlokom zahtevano) eksplicitno ne navaja, niti ne navaja minimalnega deleža podkletitve objekta. Zaradi statične stabilnosti in varnosti objekta kot tudi racionalnosti gradnje se predlaga podkletitev objekta najmanj 50% površine pritlične etaže.

S predlagano obvezno razlago se zato želi doseči, da bo že iz besedila obvezne razlage jasno razvidno, kaj pomeni besedilo trinajste alineje prvega odstavka 5. člena odloka.

2)

Drugi odstavek 113. člena,

in sicer šifra »EUP ČR/2b«, ime EUP »Ulica 21. Oktobra«, posebni PIP in drugi podatki glasi:

»Dovoljena je gradnja objektov vzdolž regionalne ceste. Višinski gabariti so 2K (ali več)+P+2. Klet je z glavne ceste popolnoma vkopana. Pritlični del se nameni oskrbni in poslovni dejavnosti, ki ne potrebuje skladiščnih površin. Zagotovi se parkirna mesta na sami lokaciji. Ob mestni vpadnici se zasadi drevored.«

Besedilo se lahko tolmači na različne načine. Projektantska organizacija in znani investitor potrebujeta obrazložitev zaradi priprave projektne dokumentacije in izvedbe investicije, ki so že v teku. Vprašanje projektivnega podjetja Ambiens d.o.o. iz Črnomlja se je glasilo: »Ali besedilo drugega odstavka 113. člena odloka, in sicer šifra »EUP ČR/2b«, ime EUP »Ulica 21. Oktobra«, posebni PIP in drugi podatki z naslednjim besedilom: »Dovoljena je gradnja objektov vzdolž regionalne ceste. Višinski gabariti so 2K (ali več)+P+2. Klet je z glavne ceste popolnoma vkopana. Pritlični del se nameni oskrbni in poslovni dejavnosti, ki ne potrebuje skladiščnih površin. Zagotovi se parkirna mesta na sami lokaciji. Ob mestni vpadnici se zasadi drevored.« lahko razumemo tako, da so navedeni višinski gabariti kot okvir za izbiro znotraj navedenih etaž?«

Glede na to, da se pri tolmačenju navedenega besedila odloka poraja vprašanje o najmanjši oz. najvišji etažnosti objekt, je potrebno sprejeti obvezno razlago drugega odstavka 113. člena odloka, in sicer pri šifri »EUP ČR/2b«, ime EUP »Ulica 21. Oktobra«, v tekstu posebni PIP in drugi podatki odloka.

Besedilo drugega odstavka 113. člena odloka, in sicer šifra »EUP ČR/2b«, ime EUP »Ulica 21. Oktobra«, posebni PIP in drugi podatki z naslednjim besedilom:

»Dovoljena je gradnja objektov vzdolž regionalne ceste. Višinski gabariti so 2K (ali več)+P+2. Klet je z glavne ceste popolnoma vkopana. Pritlični del se nameni oskrbni in poslovni dejavnosti, ki ne potrebuje skladiščnih površin. Zagotovi se parkirna mesta na sami lokaciji. Ob mestni vpadnici se zasadi drevored.« je potrebno razumeti tako, da so navedeni višinski gabariti kot okvir za izbiro znotraj navedenih etaž, vendar ob upoštevanju splošnih pogojev odloka. Ker pa gre za mestno vpadnico ni sprejemljiva višina objektov, ki bi bila nižja od P + 1 oziroma od bližnjih okoliških objektov. Kar se tiče kleti, odlok navaja dvojno klet (2K) zaradi zagotavljanja zadostnega števila parkirnih površin. V kolikor se zagotovi zadostno število parkirnih mest na pripadajočih gradbenih parcelah, kleti niso potrebne. Torej je višina zgrajenih objektov na omenjenem območju lahko gibljiva znotraj predpisanih višinskih gabaritov in ne, da so predpisani višinski gabariti obvezni, hkrati pa je potrebno pri projektiranju upoštevati tudi splošna določila odloka, ki med drugim navajajo, da se pri projektiranju upoštevajo višinski gabariti sosednjih objektov in kvalitete prostora v katerega se novogradnja umešča, v tem primeru pa predvsem podoba mestne vpadnice.

S predlagano obvezno razlago se zato želi doseči, da bo že iz besedila obvezne razlage jasno razvidno, kaj pomeni besedilo drugega odstavka 113. člena odloka, in sicer posebni PIP in drugi podatki pod šifro »EUP ČR/2b«.

Statutarno-prava komisija je naveden predlog obvezne razlage obravnavala na seji dne 11.1.2016, ter ugotovila, da sta določbi Odloka nejasni, zato je potrebno sprejeti obvezno razlago. Komisija predlaga, da občinski svet sprejme obvezno razlago navedenih določb, kot je razvidno v zgornjem tekstu.

Predlog sklepa:

Predlagam, da občinski svet obravnava predlog za izdajo obvezne razlage trinajste alineje prvega odstavka 5. člena in drugega odstavka 113. člena Odloka o občinskem prostorskem načrtu Občine Črnomelj in ga sprejme v predloženi vsebini. V kolikor ni večjih pripomb na predlog za izdajo predlagam, da ga na isti seji sprejme kot predlog obvezne razlage in ga pošlje v objavo.

Pripravili:

Marija Prašin Kolbezen, OU
Tamara Potočar, OU

Predlagatelj:
Statutarno-pravna komisija
Predsednik, Štefan Misja, l.r.

Priloge:

- Dopis UE Črnomelj,
- Dopis Ambiens d.o.o.,
- Obvezna razlaga

Mnenje Odbora za gospodarstvo in komunalno infrastrukturo:

Odbor za gospodarstvo in komunalno infrastrukturo je na svoji 8. seji dne 16. januarja 2016 obravnaval gradivo »Obvezna razlaga trinajste alineje prvega odstavka 5. člena in drugega odstavka 113. člena Odloka o Občinskem prostorskem načrtu Občine Črnomelj« in na obvezno razlago ni imel pripomb zato Občinskemu svetu občine Črnomelj predlaga, da gradivo obravnava in sprejme predlagani sklep predlagatelja gradiva.

Predsednica odbora:
Nataša Hudelja, l.r.

Anica Koplan



OBČINA ČRNOMELJ		SIG.Z.
PREJETO 05. 01. 2016		701
ŠIFRA ZAD.	350-1/2016-1	PRIL.
		VRED.

Od: Občina Črnomelj <obcina.crnatelj@siol.net>
Poslano: 5. januar 2016 13:45
Za: Koplan Anica-sprejemna pisarna; Prašin Kolbezen Marija
Zadeva: FW: Elektronska pošiljka št. (351 - 4 / 2015, 10) ; Dopis-Razlaga določb OPN Črnomelj

From: Tamara.Kocjan@gov.si [mailto:Tamara.Kocjan@gov.si] **On Behalf Of** Ue.Crnatelj@gov.si

Sent: Tuesday, January 05, 2016 1:44 PM

To: obcina.crnatelj@siol.net

Subject: Elektronska pošiljka št. (351 - 4 / 2015, 10) ; Dopis-Razlaga določb OPN Črnomelj

Spoštovani,
zaznali smo potrebo po razlagi določil Odloka o Občinskem prostorskem načrtu Občine Črnomelj (Uradni list RS, št. 82/2011, 105/2011 – tehnični popravek in 10/2013 – obvezna razlaga) - v nadaljevanju OPN, ki se nanašajo na pojem kleti.

Koliko mora znašati delež bruto tlorisne površine kleti napram ostalim etažam objekta (pritličje), da se objekt smatra kot (delno) podkleten?

Trenutno obravnavamo novogradnjo stanovanjskega objekta na območju podeželskega naselja s kmetijami in stanovanjskimi hišami (SKs), za katerega 6. odstavek 101. člena OPN Občine Črnomelj predvideva dovoljene etažnosti K+P, K+P+M, P+1, kolenčni zid je skrit pod kapjo strehe. V dotičnem primeru je predviden objekt s pritličjem, mansardo in kletjo, kjer bruto tlorisna površina kleti obsega 42 % bruto tlorisne površine pritlične etaže.

Določila glede deleža tlorisnih površin kleti napram ostalim etažam objekta bomo upoštevali tudi v primerih, ko bodo kleti manjših površin in jih ne bomo upoštevali kot posamezne etaže; ali z drugimi besedami: **koliko je klet lahko velika, da je ne smatramo kot samostojno etažo?**

V raziskavi nekaterih odlokov o občinskih prostorskih načrtih slovenskih občin nismo odkrili podobnih določil glede obsega kleti, na katera bi se lahko oprli kot zgled dobre prakse.

Odločitev, ki jo bomo tokrat sprejeli, bo podlaga za naše delo v prihodnje.

Zahvaljujemo se Vam za odgovor in Vas lepo pozdravljamo.

Silvija Perušič, vodja oddelka, s sodelavci



AMBIENS
projektiranje in inženiring,
Črnomelj d. o. o.

Ulica na utrdbah 8, 8340 Črnomelj; tel: (07) 30-56-230; fax: 30-56-231, e-mail: info@ambiens.si

Štev: d 80-2015
Datum: 08.01.2016

OBČINA ČRNOMELJ
TRG SVOBODE 3
8340 ČRNOMELJ

	ČRNOMELJ	SIG.Z.	701
PROJEKT	08.01.2016	PRIL.	1
ŠIFRA	350-3/2016-1	VRED.	-

Zadeva: Pobuda za obvezno razlago

Besedilo drugega odstavka 113. člena odloka, in sicer šifra »EUP ČR/2b«, ime EUP »Ulica 21. Oktobra«, posebni PIP in drugi podatki z naslednjim besedilom:

»Dovoljena je gradnja objektov vzdolž regionalne ceste. Višinski gabariti so 2K (ali več)+P+2. Klet je z glavne ceste popolnoma vkopana. Pritlični del se nameni oskrbni in poslovni dejavnosti, ki ne potrebuje skladiščnih površin. Zagotovi se parkirna mesta na sami lokaciji. Ob mestni vpadnici se zasadi drevored.« razumemo tako, da so navedeni višinski gabariti kot okvir za izbiro znotraj navedenih etaž,

Prosimo za potrditev mnenja oz. za obvezno razlago, ki jo bomo uporabili v upravnem postopku za pridobitev gradbenega dovoljenja

Lep pozdrav,

Direktor:
Branko Banovec

AMBIENS d.o.o.
Ulica na utrdbah 8, 8340 Črnomelj

Na podlagi 16. člena Statuta Občine Črnomelj (Uradni list RS, št. 83/2011, 24/14) in 94. člena Poslovnika Občinskega sveta Občine Črnomelj (Ur.l. RS, št. 103/2013) je Občinski svet Občine Črnomelj na redni seji dne na predlog Statutarno-pravne komisije sprejel naslednjo

OBVEZNO RAZLAGO

trinajste alineje prvega odstavka 5. člena in drugega odstavka 113. člena Odloka o Občinskem prostorskem načrtu občine Črnomelj

1. člen

V Odloku o Občinskem prostorskem načrtu občine Črnomelj (Uradni list RS, št. 82/2011, 105/2011 - tehnični popravek, 10/2013 – obvezna razlaga) - v nadaljevanju: odlok, je potrebno besedilo trinajste alineje prvega odstavka 5. člena odloka »Klet (v nadaljevanju tudi K) je del stavbe, katere prostori se nahajajo od pritličja navzdol in je vkopan ali delno vkopan« razumeti tako, da se za klet smatra površina, ki je najmanj 50 % bruto tlorisne površine pritlične etaže.

2. člen

Besedilo drugega odstavka 113. člena odloka, in sicer šifra »EUP ČR/2b«, ime EUP »Ulica 21. Oktobra«, posebni PIP in drugi podatki z naslednjim besedilom:

»Dovoljena je gradnja objektov vzdolž regionalne ceste. Višinski gabariti so 2K (ali več)+P+2. Klet je z glavne ceste popolnoma vkopana. Pritlični del se nameni oskrbni in poslovni dejavnosti, ki ne potrebuje skladiščnih površin. Zagotovi se parkirna mesta na sami lokaciji. Ob mestni vpadnici se zasadi drevored.« je potrebno razumeti tako, da so navedeni višinski gabariti kot okvir za izbiro znotraj navedenih etaž, vendar ob upoštevanju splošnih pogojev odloka. Ker gre za mestno vpadnico ni sprejemljiva višina objektov, ki bi bila nižja od P + 1 oziroma od bližnjih okoliških objektov. Kar se tiče kleti, odlok navaja dvojno klet (2K) zaradi zagotavljanja zadostnega števila parkirnih površin. V kolikor se zagotovi zadostno število parkirnih mest na pripadajočih gradbenih parcelah, kleti niso potrebne.

3. člen

Obvezna razlaga je sestavni del Odloka o prostorskem načrtu občine Črnomelj.

4. člen

Obvezna razlaga začne veljati osmi dan po objavi v Uradnem listu Republike Slovenije.

Številka: 350-2/2016

V Črnomlju, dne 8.1.2016

Županja
Mojca Čemas Stjepanovič l.r.