



OBČINA KOMEN

Komen 86, 6223 Komen
tel. 05 7310450, fax. 05 7310460

Številka: 007-3/2020- 2
Datum: 29. 4. 2020

OBČINSKI SVET OBČINE KOMEN

Zadeva: Predlog Obvezne razlage posebnih prostorskih izvedbenih pogojev (PIIP) Odloka o občinskem prostorskem načrtu Občine Komen (Uradni list RS, št. 26/18), ki se nanašajo na gradnjo na območju NS Komen – gozd Cirje, v enoti urejanja prostora KO-17

Obrazložitev:

97. člen Poslovnika občinskega sveta občine Komen (Uradni list RS, št. 80/09, 39/14) določa, da lahko vsak, ki ima pravico predlagati odlok, poda zahtevo za obvezno razlago določb občinskih splošnih aktov. Zahteva mora vsebovati naslov splošnega akta, označitev določbe s številko člena ter razloge za obvezno razlago.

Zahtevo za obvezno razlago najprej obravnava statutarno pravna komisija, ki lahko zahteva tudi mnenje drugih delovnih teles sveta, predlagatelja splošnega akta, župana in občinske uprave. Če komisija ugotovi, da je zahteva utemeljena, pripravi predlog obvezne razlage in ga predloži občinskemu svetu v postopek.

Občinski svet sprejema obvezno razlago po določbah poslovnika občinskega sveta, ki veljajo za sprejem odloka po skrajšanem postopku.

Statutarno pravni komisiji je bila v skladu z navedeno določbo 97. člena Poslovnika občinskega sveta občine Komen podana zahteva za obvezno razlago posebnih prostorskih izvedbenih pogojev (PIIP) Odloka o občinskem prostorskem načrtu Občine Komen (Uradni list RS, št. 26/18), ki se nanašajo na gradnjo na območju NS Komen – gozd Cirje, v enoti urejanja prostora KO-17.

Občina Komen je od ALUKOMEN HOLDING, podjetje AL stavbnih in drugih konstrukcij d.d. – v stečaju dne 29.1.2020 kupila parceli št. 134/5 in 134/3, k.o. Komen.

V pripravi je projektna dokumentacija, ki predvideva preureditev obstoječega objekta na parc. št. 134/5, k.o. Komen (stavba št. 90; nekdanja menza) v dnevni center.

Občina Komen oziroma Dom upokojencev Nova Gorica se namerava prijaviti na Javni razpis za sofinanciranje vlaganj v infrastrukturo namenjeno izvajanju dnevnih oblik varstva/začasnih namestitev za starejše.

Za preureditev obstoječega objekta v dnevni center je potrebno objekt rekonstruirati, zaradi zagotovitve tehničnih zahtev (ureditev dostopa za invalide), pa tudi dozidati vertikalno in komunikacijsko jedro.

Parcela se nahaja na območju naravnega spomenika Komen – gozd Cirje (Odlok o razglasitvi naravnih znamenitosti in kulturnih spomenikov na območju občine Sežana (Primorske novice-uradne objave, št. 13/92) ter v Posebnem varstvenem območju (območju Natura 2000). Za predvideno rekonstrukcijo stavbe, prizidavo komunikacijskega jedra, ureditev zunanjih površin ter rekonstrukcijo komunalnih priključkov, je Zavod RS za varstvo narave, OE Nova Gorica, izdal mnenje št. 5-II-208/2-O-20/ALDF z dne 10. 3. 2020 (v prilogi), da je poseg sprejemljiv ob upoštevanju v mnenju navedenih omilitvenih ukrepov.

Parcela objekta se nahaja na območju za katerega veljajo določila OPN, in sicer v enoti urejanja prostora KO 17, s podrobnejšo namensko rabo SK (površine podeželskega naselja) za katerega veljajo naslednji posebni prostorski izvedbeni pogoji (v nadaljevanju PPIP):

»Dovoljeni tudi gradnja novih večstanovanjskih objektov.

Na območju NS Komen – gozd Cirje gradnja ni dovoljena. Ohranja se naravno stanje, dovoljena sanitarna sečnja in dosedanje gospodarjenje z gozdom.

Po Gradbenem zakonu (Uradni list RS, št. 61/17, v nadaljevanju GZ) je gradnja *»izvedba gradbenih in drugih del, povezanih z gradnjo, ki obsega novogradnjo, rekonstrukcijo, vzdrževanje objekta, vzdrževalna dela v javno korist, odstranitev in spremembo namembnosti.«*

Z »gradnjo« je po GZ torej določeno precej več del kot le novogradnja. Glede na to, da se na območju KO 17 že nahaja objekt (nekdanja menza), je določilo »gradnja« v OPN, mogoče razumeti le kot novogradnjo objektov, saj bi bil obstoječi objekt ob onemogočanju rekonstrukcije, vzdrževanja objekta itd., prepuščen nadaljnjemu propadanju.

Definicija rekonstrukcije po GZ je:

»Rekonstrukcija je spreminjanje tehničnih značilnosti obstoječega objekta, pri čemer se delno ali v celoti spreminjajo njegovi konstrukcijski elementi, zmogljivost ali izvedejo druge njegove izboljšave, pri čemer se morajo ohraniti najmanj temelji ali kletni zidovi obstoječega objekta, in se gabariti objekta praviloma ne povečajo, lahko pa se zmanjšajo; povečanje gabaritov je v okviru rekonstrukcije mogoče le zaradi usklajevanja z bistvenimi zahtevami, kot jih za objekte določajo predpisi, ki urejajo graditev

Kaj so bistvene zahteve določa 2. točka 15. člen GZ. Ena od zahtev je: univerzalna graditev in raba objektov.

Ta zahteva je natančneje opredeljena v 22. členu GZ:

»(22. člen)

(1) Univerzalna graditev in uporaba objektov vključuje:

- graditev in uporabo objektov, dostopnih vsem ljudem in*
- graditev prilagodljivih objektov.*

(2) Graditev in uporaba objektov, dostopnih vsem ljudem, ne glede na njihovo morebitno trajno ali začasno oviranost, pomeni projektiranje, gradnjo in uporabo objektov na način, ki omogoča neoviran dostop do objektov in njihovo uporabo. Dostopi, prehodi, povezovalne poti, vrata ter vertikalne povezave (stopnice, klančine, osebna dvigala in druge mehanske dvizne naprave) morajo ljudem s posameznimi funkcionalnimi oviranostmi omogočati samostojno uporabo, opremljeni morajo biti s potrebno signalizacijo in opremo za nemoteno gibanje, komunikacijo in orientacijo. Število parkirnih mest za invalide v bližini glavnega vhoda mora biti zadostno, če prostorske možnosti to omogočajo, pa morajo biti zagotovljena tudi parkirna mesta za uporabnike z otroškimi vozički.

(3) Graditev prilagodljivih objektov pomeni projektiranje in gradnjo na način, ki ne posega v izpolnjevanje drugih bistvenih zahtev in brez nesorazmernih stroškov omogoča prilagoditev objekta trajni ali začasni funkcionalni oviranosti uporabnikov.

(4) Na način iz drugega odstavka tega člena morajo biti projektirani, grajeni in se uporabljati:

- objekti v javni rabi ali deli objektov, ki so v javni rabi in

- najmanj eno stanovanje na vsakih deset stanovanj in skupni deli večstanovanjskih stavb z deset in več stanovanji.

(5) Ne glede na prvo alinejo prejšnjega odstavka zahtev iz drugega odstavka tega člena ni treba izpolnjevati objektom na težko dostopnih krajih. Pri hotelskih in podobnih gostinskih stavbah ter drugih gostinskih stavbah za kratkotrajno nastanitev pa mora te zahteve izpolnjevati vsaj ena nastavitvena enota v stavbi z desetimi in več nastanitvenimi enotami, oziroma na vsakih dodatnih deset nastanitvenih enot vsaj ena nastavitvena enota.

(6) Na način iz tretjega odstavka tega člena morajo biti projektirane in grajene stavbe, ki niso navedene v četrtem odstavku tega člena, razen industrijskih stavb in skladišč ter nestanovanjskih kmetijskih stavb.

(7) Občine lahko v dogovoru z reprezentativnimi invalidskimi organizacijami sprejmejo smernice za zagotavljanje dostopnosti, s katerimi določijo stopnjo prilagojenosti zunanjih javnih površin, ne glede na zahteve o opremljenosti javnih površin določenih s tem zakonom.

(8) Za zagotavljanje univerzalne graditve in uporabe objektov, ki so že zgrajeni, lahko država ali lokalna skupnost za ta namen prispeva javna sredstva, kadar to presega finančne zmožnosti lastnika ali uporabnika objekta. «

Dostop do obstoječega objekta je po stopnicah in je zato gibalno oviranim ljudem nedostopen. Na podlagi navedenih določil GZ glede zagotavljanja univerzalnega dostopa do javne stavbe, bi bilo potrebno objektu prizidati vertikalno in komunikacijsko jedro - vetrolov z dviznimi podesti za dostop invalidov.

Statutarno-pravna komisija je na podano zahtevo župana, proučila določilo posebnih prostorsko izvedbenih pogojev iz priloge 2 - »Na območju NS Komen – gozd Cirje gradnja ni dovoljena«, ter podaja naslednjo obvezno razlago:

»Sprejme se obvezna razlaga posebnih prostorskih izvedbenih pogojev iz priloge 2 – posebni prostorski izvedbeni pogoji in usmeritve za OPPN, tabela 26a, Odloka o Občinskem prostorskem načrtu Občine Komen (Uradni list RS, št. 26/2018), ki velja za enoto urejanja prostora KO-17 in se glasi: »Na območju NS Komen – gozd Cirje gradnja ni dovoljena.«, je razumeti tako, da ni dovoljena novogradnja objektov, možna pa je rekonstrukcija, dozidava v primeru zagotavljanja univerzalnega dostopa do javne stavbe, vzdrževanje, odstranitev, sprememba namembnosti ter priključitev obstoječega objekta na GJL.«

Občinskemu svetu predlagam, da sprejme predlog obvezne razlage v predlagani obliki in vsebini.

Stofan Kosmina
predsednik Statutarno pravne komisije

Priloga:

- mnenje ZRSVN
- priloga 2 OPN, tabela 26a – PPIP za urejevalne enote



Občina Komen
Občinski svet
Komen 86
6223 Komen

Številka:

Datum:

Na podlagi 16. člena Statuta Občine Komen (Ur.l. RS 80/09, 39/14, 39/16) je občinski svet Občine Komen na svoji _____ seji, dne _____ sprejel naslednji

SKLEP

1.

Sprejme se Obvezna razlaga posebnih prostorskih izvedbenih pogojev (PPIP) Odloka o občinskem prostorskem načrtu Občine Komen (Uradni list RS, št. 26/18), ki se nanašajo na gradnjo na območju NS Komen – gozd Cirje, v enoti urejanja prostora KO-17, v predlagani obliki in vsebini.

2.

Ta sklep velja takoj.

mag. Erik Modic
župan