



**MESTNA OBČINA PTUJ  
STATUTARNO PRAVNA  
KOMISIJA**

---

Številka: 350-11/2017  
Datum: 5. 7. 2017

**MESTNEMU SVETU  
MESTNE OBČINE PTUJ**

**ZADEVA: Predlog Obvezne razlage Odloka o občinskem prostorskem načrtu Mestne občine Ptuj**

Na podlagi 23. člena Statuta Mestne občine Ptuj (Uradni vestnik Mestne občine Ptuj, št. 9/07) in v skladu s 100. členom Poslovnika Mestnega sveta Mestne občine Ptuj (Uradni vestnik Mestne občine Ptuj, št. 12/07, 1/09, 2/14, 7/15 in 9/17), predlagam mestnemu svetu v obravnavo in sprejem predlog Obvezne razlage Odloka o občinskem prostorskem načrtu Mestne občine Ptuj.

**Mag. Darja HARB,**  
**predsednica Statutarne pravne komisije**

Priloge:

- predlog obvezne razlage z obrazložitvijo
  - veljavni OPN
  - vloga
-

Na podlagi 12. člena Statuta Mestne občine Ptuj (Uradni vestnik Mestne občine Ptuj, št. 9/07) in 100. člena Poslovnika Mestnega sveta Mestne občine Ptuj (Uradni vestnik Mestne občine Ptuj, št. 12/07, 1/09, 2/14, 7/15 in 9/17) je Mestni svet Mestne občine Ptuj na \_\_\_\_\_ seji, dne \_\_\_\_\_, sprejel naslednjo

## **OBVEZNO RAZLAGO**

### **Odloka o občinskem prostorskem načrtu Mestne občine Ptuj**

#### 1. člen

V Odloku o občinskem prostorskem načrtu Mestne občine Ptuj (Uradni vestnik Mestne občine Ptuj, št. 10/15, 8/16, 8/16 – obvezna razlaga, 1/17, 2/17 – obvezna razlaga in 4/17 – obvezna razlaga - v nadaljevanju: odlok) se za 101. člen poda naslednja obvezna razlaga:

#### **»I.**

**Določila 101. člena odloka v povezavi z določili Priloge 1 k odloku na območjih enot urejanja prostora (v nadaljevanju: EUP) navedenih v prvem odstavku 101. člena dopuščajo gradnjo prostostoječih enostanovanjskih stavb. Na podlagi enajstega odstavka 101. člena za gradnjo prostostoječih enostanovanjskih stavb, na območjih EUP navedenih v prvem odstavku 101. člena, veljajo podrobnejši prostorski izvedbeni pogoji in skupni prostorski izvedbeni pogoji, v primerih, ko podrobnejših prostorskih izvedbenih pogojev ni.**

#### **II.**

**Odlok v tretjem odstavku 101. člena določa, da je v EUP, navedenih v prvem odstavku 101. člena, dopustno graditi stanovanjske, nestanovanjske in gradbeno inženirske objekte, če so namenjeni dejavnostim v območju in opredeljeni v Prilogi 1 k odloku. V skladu s četrtem odstavkom 101. člena je v EUP, navedenih v prvem odstavku 101. člena, med ostalimi dejavnostmi dopustno bivanje, kar pomeni, da so stanovanjski objekti dopustni, saj so namenjeni bivanju. V skladu s Prilogo 1 so na površinah z namensko rabo osrednja območja centralnih dejavnosti med drugimi dopustne enostanovanjske stavbe. V skladu s šestim odstavkom 101. člena so po tipologiji zazidave stavb med drugimi dopustne prostostoječe stavbe. Glede na navedena določila iz tretjega, četrtega in šestega odstavka 101. člena ter Priloge 1, je razvidna dopustnost prostostoječe enostanovanjske stavbe v EUP, navedenih v prvem odstavku 101. člena. Glede na to, da v šestem odstavku med navedenimi dopustnimi tipi pogostih stanovanjskih stavb iz 49. člena odloka niso izrecno navedeni tipi prostostoječih enostanovanjskih stavb, je za gradnjo ob ustreznih podrobnejših prostorskih izvedbenih pogojih potrebno upoštevati določila skupnih prostorskih izvedbenih pogojev.«.**

#### 2. člen

Obvezna razlaga je sestavni del Odloka o občinskem prostorskem načrtu Mestne občine Ptuj.

#### 3. člen

Ta obvezna razlaga začne veljati naslednji dan po objavi v Uradnem vestniku Mestne občine Ptuj.

Številka: 350-11/2017

Datum:

---

---

## OBRAZLOŽITEV

Mestni svet Mestne občine Ptuj je na 10. seji, dne 21. 9. 2015, sprejel Odlok o občinskem prostorskem načrtu Mestne občine Ptuj (v nadaljevanju: OPN). Kasneje sta bili sprejeti še dve spremembi OPN, in sicer objavljeni v Uradnem vestniku Mestne občine Ptuj, št. 8/16 in 1/17. Prav tako so bile v Uradnem vestniku Mestne občine Ptuj, št. 8/16, 2/17 in 4/17, objavljene obvezne razlage, ki so sestavni del OPN-ja.

Obvezno razlago mestni svet sprejme takrat, kadar neka določba odloka ni dovolj jasna in nedvoumna in dopušča različna tolmačenja. Obvezna razlaga ima enako pravno moč, kot jo ima odlok in jo je s tega vidika potrebno šteti za del odloka. Z obvezno razlago samo razlagamo že obstoječe določbe odloka. Obvezna razlaga, za razliko od sprememb in dopolnitev odloka, lahko samo podrobneje razloži že uveljavljeno določbo odloka, ne more pa spreminjati njene vsebine. Če bi šlo za spremembe in dopolnitve OPN po rednem postopku, bi morali sodelovati vsi nosilci urejanja prostora, česar pa pri obvezni razlagi ni. Procedura sprejemanja obvezne razlage je zaradi njene narave skrajšana in enostavna ter poteka enofazno.

Stranki Nuša Slivnjek in Simon Ortl sta dne 3. 7. 2017 predlagali Mestnemu svetu Mestne občine Ptuj, da sprejme obvezno razlago določil 101. člena OPN glede veljavnosti določil 101. člena v zvezi z gradnjo posamičnih stanovanjskih stavb.

Povzetek navedb iz vloge strank:

***Zaradi nesporazuma in nejasnosti pri vodenju postopka izdaje gradbenega dovoljenja na Upravni enoti Ptuj glede 101. člena odloka (poglavje »3.3 Podrobnejši prostorski izvedbeni pogoji po EUP in namenski rabi prostora«), ki govori o podrobnejših prostorskih izvedbenih pogojih v enotah urejanja prostora z namensko rabo osrednja območja centralnih dejavnosti, stranki podajata vprašanje, ali določila 101. člena odloka dopuščajo gradnjo posamične stanovanjske stavbe.***

Kopija dopisa strank je priložena.

### **Priprava delovnega gradiva obvezne razlage in obrazložitve:**

Skupna občinska uprava občin v Spodnjem Podravju (v nadaljevanju: SOU SP) je na pobudo strank pripravila delovno gradivo obvezne razlage in obrazložitve določil OPN.

Problem v postopku izdaje gradbenega dovoljenja, za pridobitev katerega sta vlogo podali zgoraj navedeni stranki, se je pojavil zaradi tolmačenja odloka s strani Upravne enote Ptuj. Po tolmačenju Upravne enote Ptuj projektna dokumentacija ni skladna s prostorskim aktom, ker odlok naj ne bi dopuščal prostostoječih enostanovanjskih stavb v EUP navedenih v prvem odstavku 101. člena. Tipi prostostoječih enostanovanjskih stavb, ki so navedeni v tipologiji pogostih stanovanjskih stavb v 49. členu odloka namreč niso navedeni med dopustnimi tipi objektov v šestem odstavku 101. člena odloka.

Tolmačenje upravne enote ni skladno z namenom prostorskega akta, prav tako ni skladno z določili odloka. V skladu z Zakonom o prostorskem načrtovanju (Uradni list RS, št. 33/07, 70/08 – ZVO-1B, 108/09, 80/10 – ZUPUDPP, 43/11 – ZKZ-C, 57/12, 57/12 – ZUPUDPP-A, 109/12, 76/14 – odl. US in 14/15 – ZUUJFO) in Pravilnikom o vsebini, obliki in načinu priprave

---

občinskega prostorskega načrta ter pogojev za določitev območij sanacij razpršene gradnje in območij za razvoj in širitev naselij (Uradni list RS, št. 99/07) so zemljišča z opredeljeno podrobnejšo namensko rabo osrednja območja centralnih dejavnosti med ostalimi dejavnostmi namenjena tudi bivanju. Podrobnejši prostorski izvedbeni pogoji za posamezne EUP z namensko rabo prostora osrednja območja centralnih dejavnosti so opredeljeni v 101. členu odloka. EUP, navedene v prvem odstavku 101. člena odloka, imajo skupno značilnost, da v njih prevladuje bivanje, a zaradi pestrosti dejavnosti in osrednje lege v naselju niso bile opredeljene s podrobnejšo namensko rabo stanovanjske površine. V OPN ni z nobenim določilom predvidena preobrazba teh EUP v smislu, da bi se omejevalo ali celo zmanjševalo prisotnost stanovanjske gradnje, v podrobnejših prostorskih izvedbenih pogojih so navedene le dejavnosti, ki so dopustne, vrste objektov, ki so dopustni in drugi pogoji, med katerimi ni nobenega, ki bi kakorkoli usmerjal v omejevanje stanovanjske gradnje. Za EUP z oznako JE03, v območju katere se vodi omenjeni postopek izdaje gradbenega dovoljenja, je, podobno kot za druge EUP navedene v 101. členu, značilen tip zazidave prostostoječih enostanovanjskih stavb.

Tako odlok v tretjem odstavku 101. člena določa, da je v EUP, navedenih v prvem odstavku 101. člena, dopustno graditi stanovanjske, nestanovanjske in gradbeno inženirske objekte, če so namenjeni dejavnostim v območju in opredeljeni v Prilogi 1 k odloku. V skladu s četrtem odstavkom 101. člena je v EUP, navedenih v prvem odstavku 101. člena, med ostalimi dejavnostmi dopustno bivanje, kar pomeni, da so stanovanjski objekti dopustni, saj so namenjeni bivanju. V skladu s Prilogo 1 so na površinah z namensko rabo osrednja območja centralnih dejavnosti med drugimi dopustne enostanovanjske stavbe. V skladu s šestim odstavkom 101. člena so po tipologiji zazidave stavb med drugimi dopustne prostostoječe stavbe. Glede na navedena določila iz tretjega, četrtega in šestega odstavka 101. člena ter Priloge 1, je razvidna dopustnost prostostoječe enostanovanjske stavbe v EUP, navedenih v prvem odstavku 101. člena. Glede na to, da v šestem odstavku med navedenimi dopustnimi tipi pogostih stanovanjskih stavb iz 49. člena odloka niso izrecno navedeni tipi prostostoječih enostanovanjskih stavb, je za gradnjo ob ustreznih podrobnejših prostorskih izvedbenih pogojih potrebno upoštevati določila skupnih prostorskih izvedbenih pogojev. Dejstvo, da tipi prostostoječih enostanovanjskih stavb v šestem odstavku 101. členu niso navedeni pomeni le to, da na primer oblikovanje in velikost stavb nista pogojena s tipi pogostih stavb, ampak le s skupnimi prostorskimi izvedbenimi pogoji in z ustreznimi pogoji iz podrobnejših prostorskih izvedbenih pogojev, sama dopustnost gradnje teh prostostoječih enostanovanjskih stavb pa je jasno razvidna iz ostalih določil v 101. členu odloka, kar je razloženo zgoraj.

Navedeno pomeni, da je na območju EUP, navedenih v prvem odstavku 101. člena odloka, dopustna gradnja posamičnih enostanovanjskih stavb.

#### Dodatno pojasnilo:

Določila prostorskih izvedbenih pogojev si sledijo v določenem hierarhičnem zaporedju, in sicer na splošno veljajo skupni prostorski izvedbeni pogoji (v nadaljevanju: PIP) (najnižja prioriteta) iz poglavja »3.2 Skupni prostorski izvedbeni pogoji«. Če je določena vsebina, ki je predmet presoje, podrobneje določena v posameznem (samostojnem) členu znotraj poglavja 3.2, potem se upošteva vsebina iz tega člena. V primerih, ko je določena vsebina, ki je predmet presoje, določena v podrobnejših PIP iz poglavja »3.3 Podrobnejši prostorski izvedbeni pogoji po EUP in namenski rabi prostora« se upoštevajo določila iz poglavja 3.3 (preglasijo določila iz poglavja 3.2). V primerih, ko pa je določena vsebina, ki je predmet presoje določena v poglavju »3.3.1 Podrobnejši prostorski izvedbeni pogoji in merila po EUP« se upoštevajo določila iz poglavja 3.3.1 (preglasijo določila iz poglavja 3.2 in 3.3) (najvišja prioriteta).

---

Statutarno pravna komisija je na svoji 35. seji, dne 5. 7. 2017, pregledala in obravnavala predlog za obvezno razlago odloka in po opravljeni razpravi soglasno (ZA-3, PROTI-0) sklenila Mestnemu svetu Mestne občine Ptuj posredovati predlog obvezne razlage v obravnavo in sprejem v predloženem besedilu.

**Mag. Darja HARB,**  
**predsednica Statutarno pravne komisije**

---