Na podlagi 17. člena Statuta občine Šenčur (Uradni vestnik Gorenjske, št. 2/2011) in 101. člena Poslovnika Občinskega sveta Občine Šenčur (Uradno glasilo slovenskih občin, št. 26/2011) je Občinski svet Občine Šenčur na seji dne \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_.. 2012 sprejel

O B V E Z N O  R A Z L A G O   
Odloka o občinskem prostorskem načrtu Občine Šenčur

Sprejme se obvezna razlaga 105. člena Odloka o občinskem prostorskem načrtu Občine Šenčur (Uradno glasilo slovenskih občin, št. 7/2011), ki se glasi:

»Na stanovanjskih območjih z določeno osnovno namensko rabo 'S' je gradnja ravnih streh dovoljena na vseh objektih in delih objektov, ki niso namenjeni bivanju in katerih streha je hkrati strop nad prostorom.«

2.

Obvezna razlaga je sestavni del odloka.

3.

Obvezna razlaga se objavi v Uradnem glasilu slovenskih občin in začne veljati naslednji dan po objavi.

Župan  
Občine Šenčur  
Miro Kozelj

|  |  |
| --- | --- |
|  | OBČINA ŠENČUR  Kranjska 11  4208 Šenčur  tel. 04 - 2519 100 fax. 2519-111  e-mail:obcina@sencur.si  <url:www.sencur.si> |

Župan

Datum: 6.2.2012

Štev.: 032-00/12-11

## ČLANOM OBČINSKEGA SVETA OBČINE ŠENČUR

### Zadeva: Predlog obvezne razlaga 105. člena Odloka o občinskem prostorskem načrtu Občine Šenčur (Uradno glasilo slovenskih občin, št. 7/2011)

**OBRAZLOŽITEV:**

1. **Opis problema**

Pri uporabi Odloka o občinskem prostorskem načrtu občine Šenčur (Uradno glasilo slovenskih občin št. 7/2011; v nadaljevanju: Odlok OPN) je prišlo do nejasnosti pri uporabi določil meril in pogojev za oblikovanje strešin v stanovanjskih območjih.

Upravna enota Kranj je zato z dopisom 351-565/2011-18 dne 20.1.2012 zaprosila Občino Šenčur za obvezno oziroma dodatno razlago, ki bo konkretizirala, po mnenju upravnega organa, nejasno določbo OPN.

Upravna enota v obrazložitvi problema pojasnjuje, da 105. člen odloka OPN določa, da morajo biti strehe simetrične dvokapnice, za objekte, ki niso namenjeni bivanju, pa so na celotnem območju občine dovoljene ravne strehe. Upravni organ in projektanti si tako pri načrtovanju stanovanjskih hiš, predvsem pri oblikovanju strehe nad garažo, različno razlagajo določila 105. člena odloka OPN:

1. razlaga: Garažni del objekta ni namenjen bivanju, saj nad njim ni stanovanjskih površin: ravna streha je dovoljena.
2. razlaga: Garaža predstavlja le del objekta, ki je kot celota klasificiran kot stanovanjska stavba (npr. oznaka 11100 – enostanovanjska stavba) in je kot tak namenjen bivanju, zato ravna streha nad garažo ni dovoljena. Po tej razlagi je torej gradnja ravnih streh v stanovanjskih območjih z oznako namenske rabe 'S' mogoča le nad objekti, ki so poleg stanovanjskih dovoljeni v območju te namenske rabe (objekti spremljajočih dejavnosti).
3. **Merila in pogoji odloka OPN za oblikovanje strešin**
   1. **Sistem urejanja izvedbenih meril in pogojev**

Odlok OPN je v izvedbenem delu, ki določa tudi merila in pogoje za oblikovanje stavb v skladu z 47. členom razdeljen v splošne, podrobne in posebne prostorske izvedbene pogoje.

1. *člen*

*(prostorski izvedbeni pogoji, ki veljajo za enote urejanja prostora)*

1. *Za vsako enoto urejanja prostora ta odlok določa prostorske izvedbene pogoje. Prostorski izvedbeni pogoji so razdeljeni na:*

* *splošne prostorske izvedbene pogoje, določene v III.2. poglavju tega odloka,*
* *podrobne prostorske izvedbene pogoje, določene v III. 3. poglavju tega odloka in*
* *morebitne posebne prostorske izvedbene pogoje za posamezne enote urejanja prostora, določene v III. 4. poglavju tega odloka.*

1. ***Splošni prostorski izvedbeni pogoji se uporabljajo v vseh enotah urejanja prostora, razen če je s podrobnimi ali posebnimi prostorskimi izvedbenimi pogoji določeno drugače.***
2. ***Podrobni prostorski izvedbeni pogoji dopolnjujejo ali spreminjajo splošne prostorske izvedbene pogoje po posameznih vrstah namenske rabe. V primeru če so podrobni prostorski izvedbeni pogoji drugačni od splošnih, veljajo podrobni pogoji.***
3. *Za posamezno enoto urejanja prostora so lahko poleg splošnih in podrobnih prostorskih izvedbenih pogojev tega odloka določeni tudi posebni izvedbeni pogoji, ki dopolnjujejo ali spreminjajo splošne oziroma podrobne prostorske izvedbene pogoje. V primeru če so posebni prostorski izvedbeni pogoji drugačni od splošnih ali podrobnih, veljajo posebni pogoji.*
4. *Za enote urejanja prostora, za katere je predvidena izdelava OPPN, veljajo usmeritve za izdelavo teh načrtov, ki so določene v III.5. poglavju tega odloka.*
5. *Ne glede na določbe drugega, tretjega in četrtega odstavka tega člena velja, da na objektih in območjih kulturne dediščine veljajo splošni prostorski izvedbeni pogoji glede varstva kulturne dediščine.*
   1. **Splošni prostorski izvedbeni pogoji za oblikovanje streh objektov**

Odlok torej določa, da so prostorski izvedbeni pogoji razdeljeni na splošne, podrobne in posebne, pri čemer podrobni pogoji dopolnjujejo oziroma nadgrajujejo splošne za posamezna podrobnejša določila glede na namensko rabo prostora, posebni prostorski izvedbeni pogoji pa podrobne in posebne, v kolikor je to potrebno v posamični enoti urejanja prostora.

Za obrazložitev določil za oblikovanje streh so pomembna določila60. člena odloka OPN, ki določajo splošne prostorske izvedbene pogoje glede oblikovanja objektov, predvsem četrtega odstavka tega člena.

1. *člen*

*(oblikovanje objektov)*

1. *)Vsi novi objekti in prostorske ureditve se morajo prilagoditi tradicionalnim oziroma sodobnim kvalitetnim obstoječim objektom v enoti urejanja prostora po stavbnih volumnih, višini in regulacijskih črtah,* ***naklonu streh in smereh slemen, barvi in teksturi streh*** *in fasad, načinu ureditve odprtega prostora, ograje, oporni zidovi, urbani opremi in drugih oblikovnih značilnostih prostora.*
2. *Vsi objekti na posamezni parceli objekta morajo biti medsebojno oblikovno usklajeni.*
3. *Pri dozidavi in nadzidavi obstoječih objektov je potrebno zagotoviti oblikovno skladnost dozidanega ali nadzidanega objekta z obstoječim objektom. Objekti kot celota pa morajo biti v skladu z oblikovnimi zahtevami, ki jih za posamezno enoto urejanja določa ta odlok.*
4. ***V prostorskih enotah s še izraženim prepoznavnim kvalitetnim oblikovanjem je potrebno naklon strehe, material in barvo kritine in smeri slemen prilagoditi kakovostni podobi v prostorski enoti. V ostalih primerih je dovoljeno sodobno oblikovanje streh (enokapnice, ravne strehe) ob pogojih oblikovanja za posamezne enote urejanja prostora. Barve kritin (izjeme so ravne strehe) naj bodo temne (sive do grafitno sive, rjave ali opečne barve) in ne smejo biti reflektirajoce. Strehe dozidanega objekta morajo biti oblikovno skladne z obstoječim objektom. Osvetlitev podstrešnih prostorov je dovoljena s terasami, frčadami in drugimi oblikami odpiranja strešin, ki ne smejo biti višje od slemena osnovne strehe in naj bodo na posamezni strehi poenoteno oblikovane. Frčade so dovoljene le tradicionalnih oblik, razporejene osno na odprtine na fasadi, krite z dvokapno strešico. Čopi na frčadah so dovoljeni v primeru čopov na strehi. Sončni zbiralniki ne smejo presegati slemena streh in morajo biti postavljeni poravnano s strešino. Smer slemena stavb naj bo praviloma vzporedno s plastnicami nagnjenega terena, razen kadar je prevladujoč vzorec (več kot 50% objektov v enoti urejanja prostora) smeri slemen prečno na plastnice.***

Določilo predvsem določa splošna pravila glede oblikovne skladnosti objektov glede na izražene tradicionalne kvalitete v prostoru, ki jih mora projektant ugotoviti ob vsakokratnem načrtovanju posamičnega objekta. Poudarjeno so ta merila opisana pri oblikovanju streh, pri čemer določilo izjeme za oblikovanje streh odkazuje na podrobnejša določila oziroma na pogoje oblikovanja za posamezne enote urejanja prostora.

Oblikovanje streh je torej mogoče obrazložiti s splošnimi prostorsko izvedbenimi pogoji le za primere, za katere s podrobnimi ali posebnimi določili niso za ta namen natančneje določeni pogoji in merila.

* 1. **Podrobni prostorski izvedbeni pogoji za oblikovanje streh objektov**

Podrobni prostorski izvedbeni pogoji, vključno s pogoji za oblikovanje streh, so določeni v sklopu III.3 odloka OPN, predvsem v členih od številke 105 do 109, ki določajo gradnjo objektov na stanovanjskih območjih (105. člen), na območjih razpršene poselitve (106. člen), na območjih za centralne dejavnosti (107. člen), na območjih za proizvodne dejavnosti (108. člen) in za gradnjo na posebnih območjih (109. člen).

Glede oblikovanja objektov na stanovanjskih območjih so pomembna določila 105. člena podrobnih prostorskih izvedbenih pogojev, ki v zvezi z opisanim problemom določa:

* *da je na stanovanjskih objektih dovoljena gradnja simetrične dvokapnice z naklonom v smeri daljše stranice, naklon 38° do 45° stopinj;*
* *da je za objekte, ki niso namenjeni bivanju, na celotnem območju občine dovoljena gradnja ravnih streh.*

1. **Obvezna razlaga**

Določila odloka OPN so torej jasna v primerih posamičnih objektov. V kolikor gre za posamični stanovanjski objekt, je dovoljena le gradnja simetrične dvokapnice, medtem ko je gradnja ravnih streh dovoljena za vse objekte, ki niso namenjeni bivanju (nestanovanjske objekte). Kot takšne nestanovanjske objekte je potrebno šteti tudi enostavne in nezahtevne objekte v skladu s predpisi.

Uredba o vrstah objektov glede na zahtevnost (Ur. list RS št. 37/2008, 99/2008; v nadaljevanju Uredba) opredeljuje npr. garažo kot nezahtevni objekt za lastne potrebe:

* *garaža, to je enoetažen, pritličen objekt, namenjen shranjevanju osebnih motornih vozil, z bruto površino največ 30 m² in višino najvišje točke največ 3,5 m, merjeno od najnižje točke objekta, katerega streha je hkrati strop nad prostorom.*

S podobnimi obrazložitvami Uredba opredeljuje tudi druge zahtevne, nezahtevne in enostavne objekte. Poleg tega Uredba določa, da nezahtevni in enostavni objekti ne smejo imeti samostojnih priključkov na objekte gospodarske javne infrastrukture, pač pa so lahko priključeni le na obstoječe priključke. V skladu z Uredbo so objekti za lastne potrebe lahko zgrajeni le na zemljiških parcelah, ki pripadajo stavbi, h kateri se gradijo, in sicer najdlje za čas njenega obstoja.

Uredba torej ne določa oblikovanje objektov, določa le dovoljene dimenzije (kapacitete, ipd.) in namembnost objektov. Oblikovanje objektov je prepuščeno prostorskim aktom. Uredba tudi ne določa, kdaj je posamični nezahtevni ali enostavni objekt del manj zahtevnega ali zahtevnega objekta in kdaj ga lahko štejemo kot samostojni objekt. Zakon o graditvi objektov (Ur. list RS št. 110/2002, …, v nadaljevanju: ZGO) glede definicije objekta določa:

*1. objekt je s tlemi povezana stavba ali gradbeni inženirski objekt, narejen iz gradbenih proizvodov in naravnih materialov, skupaj z vgrajenimi inštalacijami in tehnološkimi napravami;*

*1.1. stavba je objekt z enim ali več prostorov, v katere človek lahko vstopi in so namenjeni prebivanju ali opravljanju dejavnosti;*

Kot je že poudarila Upravna enota v svojem dopisu, prihaja do nejasnosti predvsem v primerih gradnje garaž ob stanovanjskih objektih, verjetno pa tudi drugih objektov ali delov objektov, ki niso namenjeni bivanju, katerih gradnja pa je na stanovanjskih območjih dovoljena.

Pripravljavec OPN Šenčur je želel z izvedbenimi merili in pogoji za oblikovanje streh jasno opredeliti oblikovanje streh pri stanovanjskih objektih na način, da so strehe nad stanovanjskimi objekti simetrične dvokapnice v naklonu 38°-45°. Ker pa posebej pri objektih in delih objektov nestanovanjske rabe (npr. garaže, lope, ipd.) in še posebej pri dograditvah le teh in v primerih ko so le ti fizično povezani z osnovnim objektom, takšna rešitev ni vedno oblikovno najboljša, je pripravljavec dovolil tudi izjemo z oblikovanjem ravne strehe.

Občina Šenčur želi na ta način omogočiti boljše arhitekturne rešitve, posebej v primerih gradnje objektov za lastne potrebe. Prav pri gradnji teh objektov in še posebej ob kasnejših naknadnih gradnjah le teh, ko le ti zaradi enostavnejšega postopka pridobitve gradbenega dovoljenja za nezahtevne objekte, niso predmet premišljenega arhitekturnega načrtovanja, prihaja do pogoste degradacije stavbne identitete. Prav v teh primerih je nevtralno oblikovanje objektov z ravno streho ustrezneje od mnogokrat prisiljenega oblikovanja strešine z velikim naklonom.

**Iz navedenega razloga predlagamo, da je določbe OPN potrebno razumeti na način, da je gradnja ravnih streh dovoljena nad vsemi objekti, tudi če so ti fizično povezani s stanovanjsko stavbo in tako predstavljajo dele objektov ali prostore v objektu, ki glede na namembnost niso namenjeni stanovanjski rabi in katerih streha je hkrati strop nad prostorom. Ni pa mogoče razumeti, da je nad garažo ali drugim nestanovanjskim objektom ali delom objekta dovoljena gradnja stanovanjskih prostorov, nad njimi pa gradnja ravne strehe.**

**Občina Šenčur bo v sodelovanju z Upravno enoto Kranj v prihodnjem času intenzivneje spremljala uporabo določil OPN za oblikovanje stanovanjskih objektov in v naslednjih spremembah OPN, še natančneje določila podrobna izvedbena meril za oblikovanje strešin.**

**Predlog SKLEPA:**

Sprejme se obvezno  razlago Odloka o občinskem prostorskem načrtu občine Šenčur

Pripravil:

Leon Kobetič

Locus, do.o. Miro KOZELJ

Župan Občine Šenčur