

Gradivo za sejo občinskega sveta občine Črnomelj v maju 2016

Zadeva: PREDLOG ZA IZDAJO ODLOKA O RAZVELJAVITVI OBVEZNE RAZLAGE TRINAJSTE ALINEJE PRVEGA ODSTAVKA 5. ČLENA, DRUGEGA ODSTAVKA 113. ČLENA IN PETE TOČKE ŠESTEGA ODSTAVKA 101. ČLENA ODLOKA O OBČINSKEM PROSTORSKEM NAČRTU OBČINE ČRNOMELJ

Občina Črnomelj je 29.3.2016 s stani Ministrstva za okolje in prostor (v nadaljevanju: Ministrstvo) prejelo dopis v zvezi z nadzorom zakonitosti in ustavnosti, ki se nanašajo na obvezne razlage treh določil Odloka o občinskem prostorskem načrtu za občino Črnomelj (v nadaljevanju: OPN).

Ministrstvo je na zahtevo, ki se nanaša na nadzor nad zakonitostjo in ustavnostjo Obvezne razlage trinajste alineje prvega odstavka 5. člena in drugega odstavka 113. člena OPN, poleg tega pa še za Obvezno razlago 5. točke šestega odstavka 101. člena, Občino Črnomelj z navedenim dopisom pozvalo, da sprejete Obvezne razlage razveljavi.

V obrazložitvi je Ministrstvo zapisalo, da gre z navedenimi obveznimi razlagami za spreminjanje in dopolnjevanje Odloka o OPN in smatra, da so razlagane določbe OPN dovolj jasne in določne, da ne morejo povzročati takih razlag, da bi bila potrebna uporaba avtentične razlage in v sprejetih razlagah vidijo poskus, da se izvedbeni prostorski akt spremeni oz. dopolni mimo postopka, kot ga za določa zakonodaja. Očitek Občini je tudi, da so bili z obveznimi razlagami mimo sodelovanja javnosti in brez vključitve nosilcev urejanja prostora bistveno spremenjeni prostorski izvedbeni pogoji, akt pa dopolnjen ali spreminjan.

Na tem mestu dodajamo stališče Občine in razloge za izveden postopek obvezne razlage. Občina Črnomelj je prejela zaprosili glede uradne obrazložitve, in sicer s strani Upravne enote Črnomelj za trinajsto alinejo prvega odstavka 5. člena odloka, s strani projektantskega podjetja Ambiens d.o.o. iz Črnomlja za drugi odstavek 113. člena ter leta 2013 strani Upravne enote Črnomelj za peto točko šestega odstavka 101. člena Odloka o Občinskem prostorskem načrtu občine Črnomelj. Glede na to, da je Občina Črnomelj prejela navedene pobude in so zaradi različnega razumevanja bile podane vloge za tolmačenje spornih določil, poleg tega so navedena določila take narave, da ne tangirajo nosilcev urejanja prostora in z vidika javnosti ni nobenih sprememb, ki bi škodljivo vplivale na okolje in prostor ali interese posameznika, je bila Občina prepričana, da z inštrumentom avtentične razlage ravna zakonito. Občina je smatrala, to dokazuje tudi zaprosilo za avtentično razlago, ki ga je podal državni organ in ta je tudi ugotovil, da se besedilo trinajste alineje prvega odstavka 5. člena lahko tolmači na različne načine, da izvaja zakonito dejanje.

V nadaljevanju podajamo obrazložitve, ki so bile pripravljene za sprejem obvezne razlage.

Trinajsta alineja prvega odstavka 5. člena

se 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.

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.

Drugi odstavek 113. člena,

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

Besedilo **5. točke šestega odstavka 101. člena odloka**, se glasi:

101. člen

(podrobnejši PIP za območja stanovanj)

(6) Podrobnejši PIP za podeželska naselja s kmetijami in stanovanjskimi hišami (SKs):

»5 Dovoljene dejavnosti: Poleg bivanja in kmetijstva so dovoljene tudi dejavnosti: gostinstvo in turizem, turizem na kmetiji oziroma na podeželju, trgovina ter storitvene dejavnosti, poslovne dejavnosti in druge dejavnosti (površina prostorov za dejavnost do 120 m²), ki ne generirajo večjega tovarnega niti večjega osebnega prometa in hrupa, če so izpolnjeni naslednji pogoji:

– dovolj velika gradbena parcela, ki zagotavlja potrebne površine za normalno funkcioniranje objekta vključno z zadostnimi parkirnimi površinami za potrebe objekta - stanovalcev, zaposlenih in obiskovalcev;

– neposredna navezanost na prometno infrastrukturo;

– brez bistveno povečanih negativnih vplivov na bivanje in bivalno okolje (povečana stopnja hrupa in drugih emisij) glede na obstoječe obremenitve;

– urbanistična oziroma prostorska in okoljska utemeljitev, ki je obvezna za vse dejavnosti razen bivanja.

Dovoljene so spremembe namembnosti objektov pod pogojem, da je nova namembnost v skladu z namensko rabo območja.«

Površina prostorov za dejavnost navedena v 5. točki šestega odstavka 101. člena odloka je površina, ki zajema tudi pomožne prostore, torej vse prostore, ki služijo dejavnosti in jo je potrebno razumeti kot uporabno površino za katero se bo pridobilo uporabno dovoljenje.

Zadnji stavek 5. točke šestega odstavka 101. člena odloka je potrebno razumeti tako, da za dovoljene spremembe namembnosti objektov v primeru, da gre za objekte, ki so bili ob uveljavitvi odloka že legalno zgrajeni, ne velja omejitev glede velikosti površine prostorov za dejavnost do 120m², pač pa je v tem primeru dovoljena sprememba namembnosti celotne površine takega objekta. Iz zadnjega stavka namreč ni mogoče razbrati kako je s spremembo namembnosti objektov že obstoječih ob uveljavitvi odloka in večjih od 120m². O obstoječih objektih ob sprejemu odloka in večjih od 120m² namreč določbe odloka ne govorijo. Zgolj iz jezikovnega poteka besedila 5. točke šestega odstavka 101. člena odloka je mogoča tudi drugačna, za investitorje manj ugodna razlaga, ki onemogoča nadaljnji razvoj gospodarstva in turizma na območju občine in hkrati onemogoča celovito in gospodarno izkoriščanje obstoječih objektov. V interesu občine je, da se morebitnim investitorjem olajšajo prepreke, ki onemogočajo izpeljavo prepotrebnih investicij v občini. S predlagano obvezno razlago se zato želi doseči, da bo že iz besedila obvezne razlage jasno razvidno, kaj pomeni besedilo zadnjega stavka 5. točke šestega odstavka 101. člena odloka.

Glede na to, da se upošteva poziv Ministrstva in se sprejete Obvezne razlage razveljavi, še vedno ostanejo dileme glede spornih določil nerešene. Zaradi nejasnosti, ki izvirajo iz omenjen določil Odloka o OPN bo Občina Črnomelj iskala rešitve za odpravo navedenih nejasnosti v OPN v sodelovanju s strokovno službo Ministrstva.

Gradivo je na seji 3.5.2016 obravnavala Statutarno-pravna komisija in glede na zgoraj navedeno občinskemu svetu predlaga, da predmetne obvezne razlage razveljavi.

Predlog sklepa:

Predlagamo, da občinski svet obravnava predlog za izdajo Odloka o razveljavitvi obvezne razlage trinajste alineje prvega odstavka 5. člena, drugega odstavka 113. člena in pete točke šestega odstavka 101. člena Odloka o občinskem prostorskem načrtu občine Črnomelj in ga sprejme. V kolikor ni večjih pripomb na predlog za izdajo predlagamo, da ga na isti seji sprejme kot predlog odloka o razveljavitvi obvezne razlage trinajste alineje prvega odstavka 5. člena, drugega odstavka 113. člena in pete točke šestega odstavka 101. člena Odloka o občinskem prostorskem načrtu občine Črnomelj in pošlje v objavo.

Pripravila:

Marija Prašin Kolbezen, OU

Tamara Potočar, OU

Predlagatelj:

Statutarno-pravna komisija

Predsednik, Štefan Misja, l.r.

Priloge:

- Predlog izdaje Odloka

Na podlagi 16. člena Statuta Občine Črnomelj (Ur. l. RS, št. 83/2011, 24/2014) in 94. člena Poslovnika Občinskega sveta Občine Črnomelj (Ur.l. RS, št. 103/2013) je Občinski svet Občine Črnomelj na redni seji, dne, sprejel naslednji

**Odlok o razveljavitvi obvezne razlage
trinajste alineje prvega odstavka 5. člena, drugega odstavka 113. člena in 5. točke šestega odstavka
101. člena Odloka o Občinskem prostorskem načrtu občine Črnomelj**

1. člen

S tem odlokom se razveljavita obvezni razlagi Odloka o Občinskem prostorskem načrtu občine Črnomelj (Uradni list RS, št. 82/11 in 105/11 – tehnični popravek), in sicer :

- »Obvezna razlaga trinajste alineje prvega odstavka 5. člena in drugega odstavka 113. člena Odloka o Občinskem prostorskem načrtu občine Črnomelj, objavljena v Uradnem listu RS, št. 8/2016 ter
- Obvezna razlaga 5. točke šestega odstavka 101. člena Odloka o Občinskem prostorskem načrtu občine Črnomelj, objavljena v Uradnem listu RS, št. 10/2013«.

2. člen

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

Številka:

V Črnomlju, dne

Županja
Mojca Čemas Stjepanovič l.r.