



MESTNA OBČINA KOPER
COMUNE CITTA' DI CAPODISTRIA

Občinski svet - Consiglio comunale
Statutarno - pravna komisija
Commissione giuridico - statutaria

8/1

Številka: 3505-3/2007
Datum: 8. 10. 2018

MESTNA OBČINA KOPER
COMUNE CITTA' DI
CAPODISTRIA
Občinski svet - Consiglio comunale

ZADEVA: PREDLOG ZA OBRAVNAVO NA SEJI OBČINSKEGA SVETA

NASLOV: Predlog obvezne razlage prvega in drugega odstavka 12. člena
Odloka o prostorskih ureditvenih pogojih za posege v prostor na
območju mestnega jedra mesta Koper z vplivnim območjem
(Uradne objave, št. 29/91 in Uradni list RS, št. 65/10, 14/11, 18/14,
76/15, 43/17 in 41/18)

GRADIVO PRIPRAVIL: Občinske uprava
Urad za okolje in prostor
Urad za splošne zadeve

IZDELOVALEC /
GRADIVA:

POROČEVALEC: Patrik Peroša, predsednik Statutarno - pravne komisije
Georgi Bangiev, vodja Urada za okolje in prostor

PRISTOJNA DELOVNA
TELESA: Statutarno-pravna komisija
Odbor za okolje in prostor

PREDLOG SKLEPA:
Občinski svet Mestne občine Koper sprejme predlog obvezne razlage prvega in
drugega odstavka 12. člena Odloka o prostorskih ureditvenih pogojih za posege v
prostor na območju mestnega jedra mesta Koper z vplivnim območjem (Uradne
objave, št. 29/91 in Uradni list RS, št. 65/10, 14/11, 18/14, 76/15, 43/17 in 41/18)
v predloženem besedilu.

GRADIVO:
- predlog obvezne razlage
- obrazložitev

Predsednik komisije
Patrik Peroša, l.r.



PREDLOG

MESTNA OBČINA KOPER
COMUNE CITTA' DI CAPODISTRIA
Občinski svet - Consiglio comunale

Na podlagi 27. člena Statuta Mestne občine Koper (Uradne objave, št. 40/00, 30/01, 29/03 in Uradni list RS, št. 90/05, 67/06, 39/08 in 33/18) in 135. člena Poslovnika Občinskega sveta Mestne občine Koper (Uradne objave, št. 16/95, 42/00, 30/01, 40/03 in Uradni list RS, št. 90/05, 39/08 in 35/18) je Občinski svet Mestne občine Koper na seji dne sprejel

OBVEZNO RAZLAGO

prvega in drugega odstavka 12. člena Odloka o prostorskih ureditvenih pogojih za posege v prostor na območju mestnega jedra mesta Koper z vplivnim območjem (Uradne objave, št. 29/91 in Uradni list RS, št. 65/10, 14/11, 18/14, 76/15, 43/17 in 41/18)

v naslednjem besedilu:

I.

»Besedilo prvega in drugega odstavka 12. člena odloka o prostorskih ureditvenih pogojih za posege v prostor na območju mestnega jedra mesta Koper z vplivnim območjem (Uradne objave, št. 29/91 in Uradni list RS, št. 65/10, 14/11, 18/14, 76/15, 43/17 in 41/18), ki se glasi:

»(1) Pri gradnji novega objekta, s katerim se zgradi nov objekt, oziroma se dozida ali nadzida je maksimalna etažnost stavb P + 2.

(2) Bruto višina vseh etaž pri stanovanjskih stavbah ne sme presegati višine 10,00 m, merjeno od kote praga pritličja do zgornje najvišje kote strešnega venca.«,

se razlaga tako, da navedena določba velja za novogradnjo ali prizidavo, katere posledica je novo zgrajen objekt, ki je popolnoma zgrajen na novo in prej ni obstajal. V primeru prizidave (dozidave) obstoječega legalnega objekta, ki ima etažnost večjo od P + 2 in presega višino 10,00 m, se lahko gabariti obstoječega objekta povečajo v horizontalni smeri po celotni etažnosti in višini takega objekta, ob pridobitvi mnenja pristojnega mnenjedajalca za področje varstva kulturne dediščine.«

II.

Ta obvezna razlaga se objavi v Uradnem listu Republike Slovenije.

Št.: 3505-3/2007
Koper,

MESTNA OBČINA KOPER
ŽUPAN
Boris Popovič

O B R A Z L O Ž I T E V

**predloga obvezne razlage prvega in drugega odstavka 12. člena
Odloka o prostorskih ureditvenih pogojih za posege v prostor na območju mestnega
jedra mesta Koper z vplivnim območjem (Uradne objave, št. 29/91 in Uradni list RS, št.
65/10, 14/11, 18/14, 76/15, 43/17 in 41/18)**

Župan Mestne občine Koper je posredoval Statutarno-pravni komisiji, le-ta pa pristojnemu delovnemu telesu, to je Odboru za okolje in prostor, predlog za sprejem obvezne razlage prvega in drugega odstavka 12. člena Odloka o prostorskih ureditvenih pogojih za posege v prostor na območju mestnega jedra mesta Koper z vplivnim območjem (Uradne objave, št. 29/91 in Uradni list RS, št. 65/10, 14/11, 18/14, 76/15, 43/17 in 41/18) z naslednjo utemeljitvijo:

»Odlok o prostorskih ureditvenih pogojih za posege v prostor na območju mestnega jedra mesta Koper z vplivnim območjem (Uradne objave, št. 29/199 in Uradni list RS, št. 65/10, 14/11, 18/14, 76/15, 43/17 in 41/18) v 12. členu opredeljuje prostorske izvedbene pogoje glede lege, velikosti in oblikovanja posegov v prostor na območju mestnega jedra (Fc1) in vplivnega območja (Fc2) in določa:

»(1) Pri gradnji novega objekta, s katerim se zgradi nov objekt, oziroma se dozida ali nadzida je maksimalna etažnost stavb P+2.

(2) Bruto višina vseh etaž pri stanovanjskih stavbah ne sme presegati višine 10,00 m, merjeno od kote praga pritličja do zgornje najvišje kote strešnega venca.«

Z uveljavitvijo Gradbenega zakona (Uradni list RS, št. 61/17 in 72/17 – popr.) je bil na novo opredeljen pomen posameznih izrazov. Tako je bil ukinjen pojem dozidave in nadzidave in na novo opredeljen izraz novogradnja, novo zgrajen objekt in prizidava. Določeno je bilo tudi prehodno obdobje za usklajitev uporabljene terminologije z namenom poenotenja prakse izvajanja sprejetih predpisov.

Obvezna razlaga želi odpraviti različna pojmovanja in razumevanja uporabljenih izrazov v prostorskem aktu in vsakokratnih gradbenih predpisih, z namenom poenotenja terminologije na način, da ne bi prihajalo do razlik pri uporabi izrazov in zato do različnega odločanja v podobnih zadevah kot posledica različnega tolmačenja istega ali sorodnega pojma.

Zaradi različnega pojmovanja in razumevanja istega ali sorodnega izraza v posameznih predpisih, prihaja do različnega tolmačenja dopustnih posegov glede etažnosti in višine stanovanjih objektov na območju mestnega jedra in vplivnega območja, zato se v okviru opredeljenih definicij novega Gradbenega zakona določbo prostorskega akta, ki se glasi »(1) Pri gradnji novega objekta s katerim se zgradi nov objekt, oziroma se dozida ali nadzida je maksimalna etažnost stavb P + 2. (2) Bruto višina vseh etaž pri stanovanjskih stavbah ne sme presegati višine 10,00 m, merjeno od kote praga pritličja do zgornje najvišje kote strešnega venca.«, razlaga tako, da navedena določba velja za novogradnjo ali prizidavo, katere posledica je novo zgrajen objekt, ki je popolnoma zgrajen na novo in prej ni obstajal. V primeru prizidave (dozidave) obstoječega legalnega objekta, ki ima etažnost večjo od P + 2 in presega višino 10,00 m, se lahko gabariti obstoječega objekta povečajo v horizontalni smeri po celotni etažnosti in višini takega objekta, ob pridobitvi mnenja pristojnega mnenjedajalca za področje varstva kulturne dediščine.«

K predlogu obvezne razlage je Župan predložil tudi izpis določb 12. člena veljavnega odloka, za katerega se predlaga sprejem obvezne razlage.

Statutarno-pravna komisija je predlog za sprejem navedene obvezne razlage obravnavala na seji dne 8. oktobra 2018 ter predlog ocenila za ustrezen in ga oblikovala s formalno pravnega vidika.

V zvezi s tem je Statutarno-pravna komisija sklenila predlagati Občinskemu svetu, da sprejme predloženi predlog obvezne razlage prvega in drugega odstavka 12. člena

Odloka o prostorskih ureditvenih pogojih za posege v prostor na območju mestnega jedra mesta Koper z vplivnim območjem (Uradne objave, št. 29/91 in Uradni list RS, št. 65/10, 14/11, 18/14, 76/15, 43/17 in 41/18).

Koper, 8. oktobra 2018



STATUTARNO – PRAVNA KOMISIJA

Predsednik

Patrik Peroša, l.r.

IZPIS BESEDILA

12. člena Odloka o prostorskih ureditvenih pogojih za posege v prostor na območju mestnega jedra mesta Koper z vplivnim območjem (Uradne objave, št. 29/91 in Uradni list RS, št. 65/10, 14/11, 18/14, 76/15, 43/17, 41/18)

»12. člen (gradnja novih objektov)

- (1) Pri gradnji novega objekta s katerim se zgradi nov objekt, oziroma se dozida ali nadzida je maksimalna etažnost stavb P+2.
- (2) Bruto višina vseh etaž pri stanovanjskih stavbah ne sme presegati višine 10,00 m, merjeno od kote praga pritličja do zgornje najvišje kote strešnega venca.
- (3) Pri nestanovanjskih stavbah lahko bruto višina vseh etaž presega višino 10,00 m, od kote praga pritličja do zgornje najvišje kote strešnega venca, v primeru ko, v okviru višine iz drugega odstavka tega člena ni mogoče zagotoviti minimalnih standardov za posamezne stavbe glede na njihovo namembnost.
- (4) Ne glede na določilo prvega odstavka tega člena se lahko južni del objekta, na parceli št. 1273, k.o. Koper, njegovo zahodno in vzhodno krilo nadzidata za mansardo, na podlagi kulturnovarstvenih pogojev in kulturnovarstvenega soglasja.
- (5) Za vsak posamezni objekt, se glede na njegovo lokacijo, varstveni režim za mesto in varstveni režim za trge in ulice, etažnost in višina določita s kulturnovarstvenimi pogoji, in sta lahko nižji kot je določeno v prvem, drugem in tretjem odstavku tega člena.
- (6) Kota praga pritličja je lahko največ 30 cm nad koto terena.
- (7) Faktor zazidanosti parcele namenjene gradnji v Fc2 je lahko največ 0,75. Navedena omejitev ne velja za gradnjo novega objekta na parceli, kjer je bil odstranjen obstoječi objekt in je obstoječi faktor zazidanosti večji od 0,75. V tem primeru se upošteva faktor zazidanosti obstoječega stanja.
- (8) Gradnja novih stavb v vplivnem območju kulturnega spomenika (Fc2) so možne severno od Severne obvoznice.
- (9) Možna je gradnja vkopane stavbe na območju ribiškega pomola za potrebe funkcioniranja ribiškega pomola z urejenim dostopom na nivoju pritličja.
- (10) Območji iz (8) in (9) odstavka tega člena sta označeni v grafičnih prilogah, list št. 3: Prikaz območij funkcionalnih celot.
- (11) Višina škarp, podpornih zidov in vseh drugih zidov mora biti primerna prostoru in prilagojena okoliškemu objektom, vendar ne sme presegati 2,5 m, merjeno od pohodne površine ulice do končnega zaključka zidu.
- (12) V vplivnem območju kulturnega spomenika (Fc2), je izjemoma možna gradnja novih objektov tudi na območjih, kjer so stali porušeni objekti. Gradnja je možna skladno z ostalimi členi odloka in pridobljenimi projektnimi pogoji pristojnega urada za varstvo kulturne dediščine. Točna lega na območju, velikost in oblikovanje takega objekta se določi na podlagi pogojev pristojnega urada za varstvo kulturne dediščine.«