



MESTNA OBČINA KOPER
COMUNE CITTÀ DI CAPODISTRIA

Občinski svet – Consiglio comunale

Statutarno – pravna komisija
Commisione giuridico – statutaria

3

Številka: 3505-12/2013

Datum: 18. 5. 2021

MESTNA OBČINA KOPER
COMUNE CITTÀ DI CAPODISTRIA
Občinski svet - Consiglio comunale

ZADEVA:

PREDLOG ZA OBRAVNAVO NA SEJI OBČINSKEGA SVETA

NASLOV:

**Predlog obvezne razlage prve alineje prvega odstavka 6. člena,
naslova 7.a člena in prvega stavka prvega odstavka 7.c člena
Odloka o zazidalnem načrtu »Nad Dolinsko cesto« (Uradne
Objave št. 4/94, 24/98, 40/03 in Uradni list RS, št. 51/05, 45/06,
38/07, 22/08, 5/17)**

GRADIVO PRIPRAVIL:

**Urad za prostorski razvoj in nepremičnine
Služba za občinski svet in krajevne skupnosti**

IZDELOVALEC
GRADIVA:

/

POROČEVALEC:

Alan Medveš, predsednik Statutarno - pravne komisije

PRISTOJNA DELOVNA

**TELESA:
Statutarno-pravna komisija
Odbor za okolje in prostor**

PREDLOG SKLEPA:

Občinski svet Mestne občine Koper sprejme predlog obvezne razlage prve alineje prvega odstavka 6. člena, naslova 7.a člena in prvega stavka prvega odstavka 7.c člena Odloka o zazidalnem načrtu »Nad Dolinsko cesto« (Uradne objave št. 4/94, 24/98, 40/03 in Uradni list RS, št. 51/05, 45/06, 38/07, 22/08, 5/17) v predloženem besedilu.

- GRADIVO:**
- predlog obvezne razlage
 - obrazložitev



Predsednik komisije
mag. Alan MEDVEŠ, l.r.



Verdijeva ulica - Via Giuseppe Verdi 10, 6000 Koper - Capodistria, Slovenija
Tel. +386 (0)5 6646 228 Fax +386 (0)5 6271 602



MESTNA OBČINA KOPER
COMUNE CITTÀ DI CAPODISTRIA

Občinski svet – Consiglio comunale

PREDLOG

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

O B V E Z N O R A Z L A G O

prve alineje prvega odstavka 6. člena, naslova 7.a člena in prvega stavka prvega odstavka 7.c člena Odloka o zazidalnem načrtu »Nad Dolinsko cesto« (Uradne objave št. 4/94, 24/98, 40/03 in Uradni list RS, št. 51/05, 45/06, 38/07, 22/08, 5/17)

I.

»Besedilo prve alineje prvega odstavka 6. člena Odloka o zazidalnem načrtu »Nad Dolinsko cesto« (Uradne objave št. 4/94, 24/98, 40/03 in Uradni list RS, št. 51/05, 45/06, 38/07, 22/08, 5/17), ki se glasi:

»– območja obstoječih eno-, dvo- ali večstanovanjskih stavb med cestama A in B, med cestama C in I, med cestama A in Dolinsko cesto ter ob Šmarski cesti«

se razлага tako, da prvi tip ureditvenih območij zajema območja obstoječih eno- in dvostanovanjskih stavb (med cestama A in B, med cestama A-C in I, med cestama A-G in B, med cestama A in E(a), med cestama G in E(b) ter ob Šmarski cesti) in obstoječo večstanovanjsko stavbo (ob krožišču Šmarske ceste).«

II.

»Naslov 7.a člena Odloka o zazidalnem načrtu »Nad Dolinsko cesto« (Uradne objave št. 4/94, 24/98, 40/03 in Uradni list RS, št. 51/05, 45/06, 38/07, 22/08, 5/17), ki se glasi:

»(posebni pogoji za stanovanjske stavbe tipa A- eno- in dvostanovanjske stavbe)«

se razлага tako, da veljajo določbe slednjega tako za obstoječe stavbe na območju eno- in dvostanovanjskih stavb, kot tudi za predvidene eno- in dvostanovanjske stavbe tipa A.«

III.

»Določba prvega stavka prvega odstavka 7.c člena Odloka o zazidalnem načrtu »Nad Dolinsko cesto« (Uradne objave št. 4/94, 24/98, 40/03 in Uradni list RS, št. 51/05, 45/06, 38/07, 22/08, 5/17), ki se glasi:

»(1) Dozidave ali nadzidave obstoječih eno- in dvostanovanjskih stavb morajo upoštevati oblikovne in funkcionalne značilnosti obstoječe stavbe ter pogoje glede etažnosti in višinskih gabaritov, minimalnih odmikov stavb ter pozidanosti parcele za gradnjo.«



se razлага tako, da je potrebno pri dozidavah in nadzidavah (skladno z novo zakonodajo: prizidavah) obstoječih stavb na območju eno- in dvostanovanjskih stavb upoštevati 7.a člen odloka.«

IV.

Ta obvezna razлага se objavi v Uradnem listu Republike Slovenije in začne veljati naslednji dan po objavi.

Številka: 3505-12/2013

Datum:

MESTNA OBČINA KOPER

ŽUPAN

Aleš Bržan

O B R A Z L O Ž I T E V

**prve alineje prvega odstavka 6. člena, naslova 7.a člena in prvega stavka prvega odstavka
7.c člena Odloka o zazidalnem načrtu »Nad Dolinsko cesto« (Uradne objave št. 4/94,
24/98, 40/03 in Uradni list RS, št. 51/05, 45/06, 38/07, 22/08, 5/17)**

Župan Mestne občine Koper je posredoval Statutarno-pravni komisiji in pristojnemu delovnemu telesu, to je Odboru za okolje in prostor v obravnavo in sprejem predlog obvezne razlage prve alineje prvega odstavka 6. člena, naslova 7.a člena in prvega stavka prvega odstavka 7.c člena Odloka o zazidalnem načrtu »Nad Dolinsko cesto« (Uradne objave št. 4/94, 24/98, 40/03 in Uradni list RS, št. 51/05, 45/06, 38/07, 22/08, 5/17) z naslednjo utemeljitvijo:

Določba 6. člena Odloka o zazidalnem načrtu »Nad Dolinsko cesto« (Uradne objave št. 4/94, 24/98, 40/03 in Uradni list RS, št. 51/05, 45/06, 38/07, 22/08, 5/17, v nadaljevanju odlok) opredeljuje zasnovno zazidave, ki jo dopolnjuje grafični načrti zazidalnega načrta. Zaradi nejasno zapisanih ureditvenih območij v povezavi z grafičnim načrtom zazidalnega načrta ter obstoječim stanjem v naravi, prihaja do različnih interpretacij, katera so območja obstoječih eno-, dvo- in obstoječih večstanovanjskih stavb. Iz grafičnega dela namreč izhaja, da je območje obstoječih večstanovanjskih stavb samo eno, to je območje, ki se nahaja ob krožišču Šmarske ceste, območij obstoječih eno- in dvostanovanjskih stavb pa več (med cestama A in B, med cestama A-C in I, med cestama A-G in B, med cestama A in E(a), med cestama G in E(b) ter ob Šmarski cesti). V tekstualnem delu odloka pa ta delitev ni razvidna in zapis lokacije posameznih območij ni jasno opredeljen. S predlagano obvezno razlogo se območja podrobno opredeli skladno z grafičnim načrtom.

V odloku je ureditveno območje razdeljeno na več območij, med katerimi je tudi območje obstoječih eno- in dvostanovanjskih stavb, vendar ima 7.a člen naslov »(posebni pogoji za stanovanjske stavbe tipa A- eno- in dvostanovanjske stavbe)«, kar bi po nekaterih interpretacijah pomenilo, da ne velja za obstoječe stavbe na območju eno- in dvostanovanjskih stavb, temveč samo za nove eno- in dvostanovanjske stavbe. Slednje bi pomenilo, da odlok nima posebnih pogojev za obstoječe stavbe na območju eno- in dvostanovanjskih stavb. S to obvezno razlogo se ta nejasnost odpravlja, saj se pojasnjuje, da veljajo določbe iz 7. a člena tudi za obstoječe stavbe na območju eno- in dvostanovanjskih stavb.

Določba iz prvega stavka prvega odstavka 7.c člena odloka je nejasna, saj določa, da morajo dozidave ali nadzidave obstoječih eno- in dvostanovanjskih stavb upoštevati oblikovne in funkcionalne značilnosti obstoječe stavbe ter pogoje glede etažnosti in višinskih gabaritov, minimalnih odmikov stavb ter pozidanosti parcele za gradnjo. Določba je nejasna in vnaša pravno negotovost, saj je možno več interpretacij. Iz vsebine odloka izhaja, da je potrebno pri dozidavah in nadzidavah (skladno z novo zakonodajo: prizidavah) obstoječih stavb na območju eno- in dvostanovanjskih stavb upoštevati iste posebne določbe, ki veljajo v primeru rušitve in nove gradnje na območju eno- in dvostanovanjskih stavb.

K predlogu obvezne razlage je Župan predložil tudi izpis besedila členov veljavnega odloka, za katerega se predлага sprejem obvezne razlage.

Predlog za sprejem obvezne razlage je kot pristojno delovno telo obravnaval Odbor za okolje in prostor, ki je k predlogu podal pozitivno mnenje.

Statutarno-pravna komisija je predlog za sprejem navedene razlage obravnavala na seji dne 18. maja 2021 ter predlog ocenila kot 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 prve alineje prvega odstavka 6. člena, naslova 7.a člena in prvega stavka prvega odstavka 7.c člena Odloka o zazidalnem načrtu »Nad

**Dolinsko cesto« (Uradne objave št. 4/94, 24/98, 40/03 in Uradni list RS, št. 51/05, 45/06,
38/07, 22/08, 5/17)**

Koper, 18. maja 2021



STATUTARNO-PRAVNA KOMISIJA

PREDSEDNIK

mag. Alan MEDVEŠ, l.r.

Izpis besedila členov

Odloka o zazidalnem načrtu »Nad Dolinsko cesto« (Uradne objave št. 4/94, 24/98, 40/03 in Uradni list RS, št. 51/05, 45/06, 38/07, 22/08, 5/17)

»6. člen

(zasnova zazidave)

(1) Glede na tipologijo stavb in njihovo zmogljivost in namembnost je ureditveno območje razdeljeno na:

- območja obstoječih eno-, dvo- ali večstanovanjskih stavb med cestama A in B, med cestama C in I, med cestama A in Dolinsko cesto ter ob Šmarski cesti;
- območje obstoječih večstanovanjskih stavb v nizih med cestama G in B;
- območje obstoječe stanovanjsko-poslovne stavbe med Dolinsko in Šmarsko cesto;
- območja načrtovanih eno- ali dvostanovanjskih stavb na nepozidanih zemljiščih med cestama A in F, cestama K in F, cestama I in F ter ob cesti F;
- območje načrtovane večstanovanjske stavbe s poslovnimi in oskrbnimi programi ob Dolinski cesti.

(2) Zasnova novo predvidene zazidave opredeljuje dva tipa stanovanjskih stavb glede na njihovo zmogljivost:

- stanovanjske stavbe tipa A so individualne stanovanjske stavbe z največ dvema stanovanjskima enotama;
- stanovanjske stavbe tipa B so večstanovanjske stavbe s poslovnimi prostori.

(3) Posamezne stavbe se lahko mikrolokacijsko in gabaritno spreminjajo ob upoštevanju odmikov od mej parcel za gradnjo in prometnic, maksimalne pozidanosti parcele za gradnjo ter ostalih določil 7. in 7.a člena odloka.«

»7.a člen

(posebni pogoji za stanovanjske stavbe tipa A- eno- in dvostanovanjske stavbe)

(1) Maksimalna pozidanost parcele za gradnjo, ki jo predstavlja tlorisni gabarit stavbe, vključno z nadstreški, vetrolovi, balkoni, pokritimi terasami in stopnišči ob stavbi, ne sme presegati 1/3 površine parcele za gradnjo. Pri parcelah za gradnjo, ki deloma segajo na območje KZ-23 (območje za rekreacijo in urbano zelenje), se za izračun maksimalne pozidanosti oziroma določitev maksimalnega tlorisnega gabarita stavbe upošteva samo površina parcele do gradbene meje.

(2) Bruto tlorisna površina stavbe ne sme presegati 400 m². Bruto tlorisna površina se izračuna na podlagi SIST ISO 9836. Podstrešje – mansarda se šteje v bruto tlorisno površino, kjer je višina mansardnih prostorov višja od 1,8 m.

(3) Višinski gabariti stavbe ne smejo presegati +7,80 m od najnižje kote terena ob stavbi do kote venca stavbe.

(4) Strehe so dvo- ali večkapnice z naklonom 18–24°. Strešno sleme mora potekati vzporedno z daljšima stranicama tlorisnega pravokotnika. Kritina so korci ali druga podobna kritina z značilno vidno strukturo.«

»7.c člen

(pogoji za dozidave, nadzidave in rekonstrukcije stavb)

(1) Dozidave ali nadzidave obstoječih eno- in dvostanovanjskih stavb morajo upoštevati oblikovne in funkcionalne značilnosti obstoječe stavbe ter pogoje glede etažnosti in višinskih gabaritov, minimalnih odmikov stavb ter pozidanosti parcele za gradnjo. Dozidave in nadzidave obstoječih večstanovanjskih stavb niso dovoljene.

(2) Rekonstrukcije obstoječih stavb so dopustne v tlorisnih in višinskih gabaritih obstoječe stavbe.«

