



MESTNA OBČINA KOPER
COMUNE CITTA' DI CAPODISTRIA

Občinski svet - Consiglio comunale

Statutarno - pravna komisija
Commissione giuridico - statutaria

5

Številka: 3505-3/2011

Datum: 14. 12. 2021

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

ZADEVA: PREDLOG ZA OBRAVNAVO NA SEJI OBČINSKEGA SVETA

NASLOV: Predlog obvezne razlage tretjega odstavka 6. člena in četrtega stavka pete alineje drugega odstavka 14. člena Odloka o prostorskih ureditvenih pogojih v Mestni občini Koper (Uradne objave, št. 19/88, 7/01, 24/01 in Uradni list RS, št. 49/05, 95/06, 124/08, 22/09, 65/10, 29/12, 50/12, 47/16)

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: Odbor za okolje in prostor

PREDLOG SKLEPA:

Občinski svet Mestne občine Koper sprejme predlog obvezne razlage tretjega odstavka 6. člena in četrtega stavka pete alineje drugega odstavka 14. člena Odloka o prostorskih ureditvenih pogojih v Mestni občini Koper (Uradne objave, št. 19/88, 7/01, 24/01 in Uradni list RS, št. 49/05, 95/06, 124/08, 22/09, 65/10, 29/12, 50/12, 47/16), v predloženem besedilu.



Predsednik komisije
mag. Alan MEDVEŠ, l.r.

GRADIVO:

- predlog obvezne razlage
- obrazložitev



MESTNA OBČINA KOPER
COMUNE CITTA 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

OBVEZNO RAZLAGO

tretjega odstavka 6. člena in četrtega stavka pete alineje drugega odstavka 14. člena Odloka o prostorskih ureditvenih pogojih v Mestni občini Koper (Uradne objave, št. 19/88, 7/01, 24/01 in Uradni list RS, št. 49/05, 95/06, 124/08, 22/09, 65/10, 29/12, 50/12, 47/16)

I.

Besedilo tretjega odstavka 6. člena Odloka o prostorskih ureditvenih pogojih v Mestni občini Koper (Uradne objave, št. 19/88, 7/01, 24/01 in Uradni list RS, št. 49/05, 95/06, 124/08, 22/09, 65/10, 29/12, 50/12, 47/16), ki se glasi:

»Na parcelah, ki so, s prostorskimi sestavinami plana, po namenski rabi določena kot I. ali II. območje kmetijskih zemljišč oziroma območje gozdnih zemljišč in na katerih stojijo objekti zgrajeni na podlagi gradbenega dovoljenja ali objekti zgrajeni pred 31. 12. 1967, kot to določa predpis o graditvi objektov, je možno vzdrževanje, rekonstrukcija, dozidava, nadzidava, odstranitev, sprememba namembnosti objekta ali dela objekta po pogojih iz tega odloka«

se razlaga tako, da navedena določba velja tudi za stanovanjske objekte, za katere je bilo pridobljeno dovoljenje za objekt daljšega obstoja kot to določa predpis o graditvi objektov.

II.

Besedilo četrtega stavka pete alineje drugega odstavka 14. člena Odloka o prostorskih ureditvenih pogojih v Mestni občini Koper (Uradne objave, št. 19/88, 7/01, 24/01 in Uradni list RS, št. 49/05, 95/06, 124/08, 22/09, 65/10, 29/12, 50/12, 47/16), ki se glasi:

»Najnižja kota terena (ne pritličja) ob stavbi, mora biti enaka koti terena na istem mestu, kjer se nahaja projektirana najnižja točka ob stavbi, pred predvidenim posegom s toleranco $\pm 0,60$ m, na območjih razložene in razpršene poselitve pa $\pm 1,20$ m.«

se razlaga tako, da se kot projektirana najnižja kota terena ob stavbi določi najnižja točka ob stavbi na zunanjem obodu, kot je določeno za zazidano površino v skladu s standardom SIST ISO 9836. Kota terena pred predvidenim posegom pomeni koto raščenege terena, to je terena, v prvotnem stanju, ki ohranja neposreden stik z geološko podlago, brez predhodno izvedenih reliefnih preoblikovanj terena, ki pomenijo začetek gradnje kakršnega koli objekta.

III.

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

Številka: 3505-3/2011

Datum:

ŽUPAN
Aleš Bržan

O B R A Z L O Ž I T E V

predloga obvezne razlage tretjega odstavka 6. člena in četrtega stavka pete alineje drugega odstavka 14. člena Odloka o prostorskih ureditvenih pogojih v Mestni občini Koper (Uradne objave, št. 19/88, 7/01, 24/01 in Uradni list RS, št. 49/05, 95/06, 124/08, 22/09, 65/10, 29/12, 50/12, 47/16)

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 tretjega odstavka 6. člena in četrtega stavka pete alineje drugega odstavka 14. člena Odloka o prostorskih ureditvenih pogojih v Mestni občini Koper (Uradne objave, št. 19/88, 7/01, 24/01 in Uradni list RS, št. 49/05, 95/06, 124/08, 22/09, 65/10, 29/12, 50/12, 47/16) z naslednjo utemeljitvijo:

Odlok o prostorskih ureditvenih pogojih v Mestni občini Koper (Uradne objave, št. 19/88, 7/01, 24/01 in Uradni list RS, št. 49/05, 95/06, 124/08, 22/09, 65/10, 29/12, 50/12, 47/16, v nadaljevanju PUP Koper) določa prostorske ureditvene pogoje za gradnjo, spremembo namembnosti in vzdrževanje objekta, ukrepi za varovanje naravnega in bivalnega okolja ter druge posege v prostor v Mestni občini Koper. PUP Koper je bil nazadnje spremenjen in dopolnjen leta 2016. Pri izvajanju posameznih določil prihaja do različnih interpretacij zato predlagamo sprejem obvezne razlage, ki bo odpravila različna razumevanja navedenih določb in učinkovitejše izvajanje samega prostorskega akta.

I.

Besedilo tretjega odstavka 6. člena Odloka o prostorskih ureditvenih pogojih v Mestni občini Koper (Uradne objave, št. 19/88, 7/01, 24/01 in Uradni list RS, št. 49/05, 95/06, 124/08, 22/09, 65/10, 29/12, 50/12, 47/16), ki se glasi:

»Na parcelah, ki so, s prostorskimi sestavinami plana, po namenski rabi določena kot I. ali II. območje kmetijskih zemljišč oziroma območje gozdnih zemljišč in na katerih stojijo objekti zgrajeni na podlagi gradbenega dovoljenja ali objekti zgrajeni pred 31. 12. 1967, kot to določa predpis o graditvi objektov, je možno vzdrževanje, rekonstrukcija, dozidava, nadzidava, odstranitev, sprememba namembnosti objekta ali dela objekta po pogojih iz tega odloka«

se razlaga tako, da navedena določba velja tudi za stanovanjske objekte, za katere je bilo pridobljeno dovoljenje za objekt daljšega obstoja kot to določa predpis o graditvi objektov.

PUP Koper je bil nazadnje spremenjen in dopolnjen leta 2016, pred spremembo prostorske in gradbene zakonodaje, ki se je začela uporabljati v letu 2018. Zakon o graditvi objektov (Uradni list RS, št. 102/04 – uradno prečiščeno besedilo, 14/05 – popr., 92/05 – ZJC-B, 93/05 – ZVMS, 111/05 – odl. US, 126/07, 108/09, 61/10 – ZRud-1, 20/11 – odl. US, 57/12, 101/13 – ZDavNepr, 110/13, 19/15, 61/17 – GZ in 66/17 – odl. US), ki je veljal pred uveljavitvijo Gradbenega zakona (Uradni list RS, št. [61/17](#), [72/17 – popr.](#), [65/20](#) in [15/21](#) – ZDUOP) ni poznal dovoljenja za objekt daljšega obstoja, temveč samo gradbeno dovoljenje in potrdilo, da ima objekt, zgrajen pred 31. 12. 1967, skladno s 198. členom Zakona o graditvi objektov uporabno dovoljenje.

Ker Gradbeni zakon obravnava tudi dovoljenje za objekt daljšega obstoja, le-to pa ima podobne pravne posledice kot gradbeno dovoljenje oziroma potrdilo, da ima objekt, zgrajen pred 31. 12. 1967, uporabno dovoljenje, je potrebno, v izogib različnim razlagam tretjega odstavka 6. člena PUP Koper, podati obvezno razlago, da se določba tretjega odstavka 6. člena upošteva tudi za stanovanjske objekte, za katere je bilo pridobljeno dovoljenje za objekt daljšega obstoja, kot to določa predpis o graditvi objektov. Na podlagi slednjega se lastnikom legaliziranih stanovanjskih objektov dopusti posege na obstoječih stanovanjskih objektih, ki zagotavljajo ustrezne bivanjske pogoje.

II.

Besedilo četrtega stavka pete alineje drugega odstavka 14. člena Odloka o prostorskih ureditvenih pogojih v Mestni občini Koper (Uradne objave, št. 19/88, 7/01, 24/01 in Uradni list RS, št. 49/05, 95/06, 124/08, 22/09, 65/10, 29/12, 50/12, 47/16), ki se glasi:

»Najnižja kota terena (ne pritličja) ob stavbi, mora biti enaka koti terena na istem mestu, kjer se nahaja projektirana najnižja točka ob stavbi, pred predvidenim posegom s toleranco $\pm 0,60$ m, na območjih razložene in razpršene poselitve pa $\pm 1,20$ m.«

se razlaga tako, da se kot projektirana najnižja kota terena ob stavbi določi najnižja točka ob stavbi na zunanjem obodu, kot je določeno za zazidano površino v skladu s standardom SIST ISO 9836. Kota terena pred predvidenim posegom pomeni koto raščenega terena, to je terena, v prvotnem stanju, ki ohranja neposreden stik z geološko podlago, brez predhodno izvedenih reliefnih preoblikovanj terena, ki pomenijo začetek gradnje kakršnegakoli objekta.

Pri načrtovanju in dovoljevanju novogradenj prihaja do različnih interpretacij določbe četrtega stavka pete alineje 2. odstavka 14. člena PUP Koper. Izkazalo se je, da določba ne opredeljuje dovolj natančno pojma najnižje točke ob stavbi, pred predvidenim posegom. S predlagano obvezno razlago se natančneje opredeli, da kota terena pred predvidenim posegom pomeni koto raščenega terena, to je terena, v prvotnem stanju, ki ohranja neposreden stik z geološko podlago, brez predhodno izvedenih reliefnih preoblikovanj terena, ki pomenijo začetek gradnje kakršnegakoli objekta. S tem se zasleduje namen prostorskega akta, da so načrtovane ureditve v čim večji možni meri prilagojene obstoječi konfiguraciji terena, s čemer se zagotavlja skladno umeščanje objektov glede na morfološko strukturo naselja in krajinsko sliko območja in tako zagotavlja njuna prostorska integriteta. V primeru predhodno (pred načrtovano gradnjo stavbe) preoblikovanega terena, se višinska kota pred posegom določi računsko na podlagi najbližje izmerjenih absolutnih višinskih kot raščenega terena.

Zaradi odprave zgoraj napisanih nejasnosti, Občinskemu svetu Mestne občine Koper predlagamo sprejem obvezne razlage v predloženem besedilu.

Koper, 14. december 2021



STATUTARNO-PРАВNA KOMISIJA
PRESEDNIK
mag. Alan MEDVEŠ, l.r.

IZPIS BESEDILA

6. člena Odloka o prostorskih ureditvenih pogojih v Mestni občini Koper (Uradne objave, št. 19/88, 7/01, 24/01 in Uradni list RS, št. 49/05, 95/06, 124/08, 22/09, 65/10, 29/12, 50/12, 47/16)

»6. člen

(1) Na poselitvenih območjih, ki so kot ločene enote opredeljena za zelene površine (oznaka Z), je možna le gradnja nezahtevnih in enostavnih objektov ter vzdrževanje in rekonstrukcija obstoječih legalno zgrajenih objektov v uporabi skladno z veljavnimi predpisi.

(2) Ne glede na določila prvega odstavka tega člena je gradnja znotraj območij zelenih površin (oznaka Z), določenih s tem odlokom, izjemoma možna, če je za objekt zagotovljena vsa komunalna infrastruktura iz sedmega poglavja tega odloka in če je nameravana gradnja možna glede na naravne razmere (relief, vode ipd.). Izpolnjevanje teh pogojev ugotavlja in potrdi s soglasjem občinski urad, pristojen za prostor, na podlagi vloge investitorja. Vloga mora vsebovati prikaz lege objekta na parceli, namenjeni gradnji s prikazom možnosti priključevanja na komunalno infrastrukturo. Iz priložene idejne zasnove mora biti razvidno, da pozicioniranje objekta ter ureditev komunalne infrastrukture za investitorjev objekt ne zahteva obsežnih posegov v naravne sestavine prostora (relief, vode ipd.). Kadar se ugotovi, da je gradnja možna, mora biti skladna z ostalimi členi odloka. V kolikor taka ureditev posega na zemljišča v lasti drugih lastnikov mora investitor k vlogi predložiti tudi soglasja teh lastnikov.

(3) Na parcelah, ki so, s prostorskimi sestavinami plana, po namenski rabi določena kot I. ali II. območje kmetijskih zemljišč oziroma območje gozdnih zemljišč in na katerih stojijo objekti zgrajeni na podlagi gradbenega dovoljenja ali objekti zgrajeni pred 31. 12. 1967, kot to določa predpis o graditvi objektov, je možno vzdrževanje, rekonstrukcija, dozidava, nadzidava, odstranitev, sprememba namembnosti objekta ali dela objekta po pogojih iz tega odloka.«

IZPIS BESEDILA

14. člena Odloka o prostorskih ureditvenih pogojih v Mestni občini Koper (Uradne objave, št. 19/88, 7/01, 24/01 in Uradni list RS, št. 49/05, 95/06, 124/08, 22/09, 65/10, 29/12, 50/12, 47/16)

»14. člen

Oblikovanje in velikost stanovanjskih stavb

(1) Stanovanjska stavba ima uporabno površino stanovanjskih prostorov nad 50% celotne uporabne površine stavbe.

(2) Oblikovanje stanovanjskih stavb:

- upoštevajo naj se lokalna razmerja pri oblikovanju stavbnih mas in njihovih proporcev,
- stavbe naj se prilagodijo konfiguraciji terena in drugim naravnim razmeram kot tudi že izoblikovanim pravilom tradicionalnih načinov poselitve,
- tloris stavbe je praviloma podolgovrat in rahlo členjen, lahko tudi v obliki črke L, s funkcionalnim dvoriščem ali atrijem,
- bruto tlorisna površina stavbe ne sme presegati 450 m².

Bruto tlorisna površina se izračuna na podlagi SIST ISO 9836. Podstrešje – mansarda se šteje v bruto tlorisno površino kadar je višina prostorov višja od 1,8 m na vsaj dveh tretjinah površine podstrešja – mansarde, in sicer le v delu kjer višina prostorov presega 1,8 m. Bruto tlorisna površina stavbe je lahko več kot 450 m² v primeru, ko gre za rekonstrukcijo ali odstranitev obstoječe, legalno zgrajene stavbe ali ruševine stavbe in gradnjo nove v enakih gabaritih ter v primeru iz tretjega odstavka tega člena,

– višinski gabariti stavbe ne smejo presegati 6,5 m od najnižje kote terena ob stavbi do kote venca stavbe. V primeru ravne strehe se maksimalna višina stavbe meri od kote terena do kote vrha najvišje nosilne plošče strehe. V primeru ravne strehe je nad koto vrha najvišje nosilne plošče strehe dovoljeno postaviti zid ali ograjo najvišje višine 1,20 m. Najnižja kota terena (ne pritličja) ob stavbi, mora biti enaka koti terena na istem mestu, kjer se nahaja projektirana najnižja točka ob stavbi, pred

predvidenim posegom s toleranco $\pm 0,60$ m, na območjih razložene in razpršene poselitve pa $\pm 1,20$ m. Stavba je lahko pod najnižjo koto terena vkopana, vendar le v celoti z vseh strani,

- v primeru ko je obstoječa legalno zgrajena stavba ali ruševina stavbe višja od 6,5 m se le ta lahko rekonstruira ali odstrani in zgradi nova stavba z enakim višinskim gabaritom kot obstoječa,

- pri novogradnjah na območjih vaških jeder je, znotraj maksimalne višine 6,5 m, največja dovoljena etažnost $K + P + 1$ (klet je etaža vkopana v celoti, etaža vkopana s treh strani se šteje za pritlično etažo),

- večja etažnost na območjih vaških jeder je dovoljena v primeru, ko gre za rekonstrukcijo ali odstranitev obstoječega objekta ali ruševine in gradnjo novega v enakih višinskih gabaritih.

- strehe v naklonu so dvo ali večkapnice z naklonom 18–22 stopinj, nadstreški ob osnovnem tlorisnem gabaritu stavbe se praviloma izvedejo z enokapnimi strehami. Možna je izvedba frčad, ki morajo imeti enak naklon strešin kot osnovna streha stavbe, tloris in višina slemena frčade ne sme presegati slemena osnovne strehe, frčada ne sme presegati 20% površine osnovne strehe. Strešno sleme mora potekati vzporedno z daljšima stranicama tlorisnega pravokotnika, kritina so korci ali druga podobna kritina z značilno vidno strukturo,

- možna je izvedba ravne strehe kadar je oblikovanje take strehe skladno s konfiguracijo terena in drugimi naravnimi in grajenimi razmerami. Ravno, pohodno streho je možno uporabiti, kot podaljšek bivalnega prostora (nepokrita ali s pergolo urejena bivalna terasa s polno ograjo, maksimalne višine 1,20 m),

- večje steklene površine (npr.: zimske vrtove) je možno uporabljati kot podaljšek bivalnega prostora v predvidenem tlorisnem gabaritu stavbe, kar mora biti prikazano in obrazloženo v projektni dokumentaciji,

- klimatskih naprav ni dopustno nameščati na ulične fasade objektov.

(3) Ne glede na določila drugega odstavka tega člena je možna gradnja enostanovanjske stavbe na gradbeni parceli veliki od 1.200 m² do 1.900 m² in z bruto tlorisno površino stavbe večjo od 450 m², pod pogoji:

- v stavbi je lahko samo ena stanovanjska enota,

- stavba ima lahko samo en priključek na posamezno javno gospodarsko infrastrukturo,

- razmerje med bruto tlorisno površino stavbe in gradbeno parcelo, je lahko največ 0,5 (bruto tlorisna površina se izračuna na podlagi SIST ISO 9836. Podstrešje – mansarda se šteje v bruto tlorisno površino kadar je višina prostorov višja od 1,8 m na vsaj dveh tretjinah površine podstrešja-mansarde in sicer le v delu kjer višina prostorov presega 1,8 m),

- maksimalna višina stavbe od kote terena do kote venca je 7,5 m. Ostali pogoji so enaki kot so določeni v peti alineji drugega odstavka tega člena,

- za tako gradnjo si mora investitor pred pridobitvijo gradbenega dovoljenja pridobiti soglasje Urada za okolje in prostor Mestne občine Koper. K vlogi mora biti priložena idejna zasnova stavbe iz katerega mora biti razvidno izpolnjevanje pogojev iz tega odstavka.«