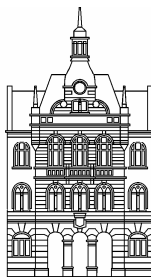




Mestna občina Novo mesto



**Občinska uprava
Oddelek za prostor**

Seidlova c.1
8000 Novo mesto
tel.: 07 / 39 39 281, faks: 07 / 39 39 282
e-pošta: mestna.obcina@novomesto.si
www.novomesto.si

Številka: 3505-7/2007-1901
Datum: 04.07.2007

OBČINSKI SVET MESTNE OBČINE NOVO MESTO, tu

**Zadeva: OBVEZNA RAZLAGA ODLOKA O PROSTORSKO UREDITVENIH
POGOJIH ZA ZUNAJMESTNI PROSTOR MESTNE OBČINE
NOVO MESTO**

**Namen: Obravnava predloga obvezne razlage odloka, ki se nanaša
na gradbene posege na območjih neuskrajene planske rabe**

**Pravna podlaga: Zakon o graditvi objektov (ZGO-1-UPB1,
Uradni list RS, št.102/04 in 14/05-popr.) Zakon o urejanju
prostora; ZUreP-1 (Uradni list RS, št.110/02, 8/03-poravek
in 58/03-ZZK-1); Statut Mestne občine Novo mesto, uradno
prečiščeno besedilo (Statut MONM-UPB-1, Uradni list RS,
št. 96/06).**

Poročevalec: Anton Škerlj, predsednik Komisije za statut in poslovnik

Obrazložitev: V prilogi

**Predlog sklepa : Občinski svet Mestne občine Novo mesto sprejme
obvezno razlago Odloka o prostorsko ureditvenih
pogojih za zunajmestni prostor Mestne občine Novo
mesto v predloženi vsebini.**

Župan

Alojzij Muhič

PRILOGE:

- Obrazložitev (pripravil Oddelek za prostor MONM)
- Predlog obvezne razlage
- Primer; tekstualna in grafična priloga

**Zadeva: PROSTORSKO UREDITVENI POGOJI ZA ZUNAJMESTNI PROSTOR
MESTNE OBČINE NOVO MESTO – OBVEZNA RAZLAGA –2007/1**

**Predmet: Obravnava predloga obvezne razlage odloka, ki se nanaša na gradbene
posege na območjih neuskrajene planske rabe**

1. UVOD

V preteklih desetletjih od leta 1986 je Mestna občina Novo mesto (v nadaljevanju: MONM) v desetih postopkih uveljavila prostorski plan MONM. Osnovni prostorski plan MONM je bil uveljavljen leta 1986 na osnovi takrat veljavne zakonodaje. Takratno upravno območje občine je obsegalo še vse novonastale občine: Žužemberk, Mirna peč, Šmarješke Toplice, Škocjan, Šentjernej in Dolenjske Toplice. Pri pripravi prostorskega plana 1986 na tako obsežnem območju ob omejenih strokovno upravnih kadrih in omejenih tehnologijah je prišlo do nekaterih napak pri povzemu obstoječega stanja na terenu, ki imajo danes za posledico nastanek problemov pri izdaji gradbenih dovoljenj v pristojnosti upravne enote za nadomestne gradnje in rekonstrukcije obstoječih legitimno zgrajenih objektov in naprav na kmetijskih in gozdnih zemljiščih. Eden od problemov je neuskajenost občinskih prostorskih planskih in izvedbenih aktov, zemljiške knjige in evidenc geodetske uprave, ki se v letu 2007 delno rešuje v sklopu projekta evidence katastra stavb. Problem je zlasti pereč v zadnjih letih v času popularizacije pravnih odgovornosti tako fizičnih kot pravnih oseb in države, saj pravno ozaveščene stranke zahtevajo takojšnje odprave napak ob hkratnih zakonsko dolgotrajnih postopkih sprememb in dopolnitev ter posledičnih uskladitev občinskih prostorskih aktov z dejanskim stanjem na terenu.

MONM neuskajenosti v vsaki od sprememb in dopolnitev prostorskih aktov sproti odpravlja, izredno sistematično pa ob pripravi občinskega prostorskega načrta v letu 2007. Navkljub sistematičnemu pristopu pri odpravi neuskajenosti, se tovrstni primeri sproti odkrivajo ob investicijskih namerah lastnikov stavb in objektov, ki jih je na območju MONM letno približno pet.

Zakonodajalec, to je Državni zbor Republike Slovenije, je tovrstne neuskajenosti ter napake predvidel in njihove odpravo predvidel v 197. členu Zakona o graditvi objektov (ZGO-1-UPB1, Uradni list RS, št.102/04 in 14/05-popr). S tem je delno zagotovljena pravna varnost lastnikov legalno zgrajenih stavb in objektov, za popolno pravno varnost pa morajo biti določila ZGO smiselno povzeta v občinskih izvedbenih prostorskih aktih.

Zakon o graditvi objektov v 197.členu (uporabno dovoljenje po tem zakonu) določa:

- (1) Ne glede na določbe tega zakona, ki predpisujejo obveznost uporabnega dovoljenja, se šteje, da imajo uporabno dovoljenje po tem zakonu:
 1. vse stavbe, ki so bile zgrajene pred 31.decembrom 1967 in poslovni prostori v njih, ki so z dnem uveljavitve tega zakona v uporabi, če se jim namembnost po navedenem datumu ni bistveno spremenila in so zemljišča, na katerih so zgrajene, z dnem uveljavitve tega zakona na predpisani način evidentirana v zemljiškem katastru,
 2. objekti javne gospodarske infrastrukture, ki so bili zgrajeni pred 25.januarjem 1991, če so z dnem uveljavitve tega zakona na predpisani način evidentirani v skladu z zakonom o katastru komunalnih naprav (Uradni list SRS, št. 26/74, 29/74 – popravek in 42/86 in
 3. vse enostanovanjske stavbe, ki so bile zgrajene na podlagi gradbenega dovoljenja in so z dnem uveljavitve tega zakona v uporabi ter na predpisan način evidentirane v zemljiškem katastru.
- (2) Če objekti iz prejšnjega odstavka z dnem uveljavitve tega zakona še niso na predpisan način evidentirani, se šteje, da pridobijo uporabno dovoljenje, ko se na predpisan način evidentirajo v zemljiškem katastru oziroma katastru stavb.
- (3) Določbe prvega odstavka tega člena veljajo tudi za posamezna stanovanja in poslovne prostore v etažni lastnini, ki so bila rekonstruirana na podlagi gradbenega dovoljenja, izdanega na podlagi dosedanjih predpisov ter za objekte, ki so se pred 9. novembrom 1996 lahko zgradili na podlagi priglasitve del po 46. členu Zakona o

graditvi objektov (Uradni list SRS, št.34/84), če so v uporabi in se jim namembnost po tem datumu ni spremenila.

ZGO v 2. členu v točki 7.3 določa, da je nadomestna gradnja izvedba del, ko se na mestu poprej odstranjenega objekta ali v njegovi neposredni bližini, vendar znotraj gradbene parcele, zgradi nov objekt, s katerim se bistveno ne spremeni namembnost, zunanost, in vplivi na okolje dosedanjega objekta, ki se ga pred začetkom uporabe nadomestnega objekta odstrani. Isti člen ZGO določa tudi druge gradbene posege na obstoječih objektih in napravah, ki so za obrazložitev te obvezne razlage manj pomembni, med njimi rekonstrukcije in investicijska vzdrževalna dela.

2. POVZETEK DOLOČIL OBČINSKEGA ODLOKA O PROSTORSKO UREDITVENIH POGOJIH

29.člen Odloka o prostorsko ureditvenih pogojih za zunajmestni prostor MONM (Uradni list RS, št 72/06 UPB1 in 53/07-popravek) določa:

K – območja kmetijskih zemljišč

Površine so namenjene pridelovalnim dejavnostim v kmetijstvu. Ob tem imajo prednost oblike sonaravnega, trajnostno naravnega kmetijstva, ki ohranja in razvija identiteto krajine. Površine se urejajo v skladu z veljavno zakonodajo s tega področja in v skladu s pogoji Pravilnika.

Poleg navedenega je na območje kmetijskih zemljišč dopustna še nadomestna gradnja, rekonstrukcije in novogradnje obstoječih objektov in naprav:

- objektov in naprav gospodarske infrastrukture, kmetijsko-gozdarskih objektov, začasnih objektov, vadbenih objektov ter urbane opreme v skladu s pogoji Pravilnika ter
- izkop in odvažanje raščene zemljine ob pogoju humusiranja novonastale zgornje plasti ter nasipavanje rodovitne zemljine v skladu s Pravilnikom o obremenjevanju tal z vnašanjem odpadkov (Uradni list RS, št. 3/03) ter s Pravilnikom.

3. OPIS PROBLEMATIKE

Na nekaterih zemljiščih neuskrajene planske rabe stojijo objekti in naprave, ki imajo po določilih Zakona o graditvi objektov uporabno dovoljenje. Ugotovitev o izpolnjevanju pogojev pridobitve uporabnega dovoljenja izda pristojna upravna enota v obliki potrdila. Zaradi neuskrajene planske in dejanske rabe pristojna upravna enota nima pravne podlage za izdajo gradbenih dovoljenj zaradi neskladnosti z občinskimi prostorskimi akti. S tem je kršena pravna varnost lastnikov objektov in naprav, katerih objekti so bili v preteklosti zgrajeni po legitimnih postopkih, ki jih je potrebno odpraviti. Pomanjkljivosti in napake MONM sproti odpravlja ob uveljavitvah novih in spremembah in dopolnitvah obstoječih občinskih prostorskih aktov, katerih časovni okvir je vezan na dolgotrajne postopke prostorskih aktov in dodatno krši pravice investitorjev. Za namen najhitrejše zagotovitve možnosti pridobitve gradbenih dovoljenj se predvidi predlagana obvezna razlaga PUP.

5. MNENJE OBČINSKE UPRAVE

Predložena obvezna razlaga je namenjena zagotovitvi pravne varnosti lastnikov legalno zgrajenih objektov, za katere MONM v preteklem obdobju ni zagotovila ustrezne evidence v prostorskih aktih. Hkrati se zagotavlja možnost nadomestnih gradenj, rekonstrukcij in investicijskih vzdrževalnih del na legalno zgrajenih objektih in napravah, kar bo imelo po investicijskih stroških za posledico izboljšanje bivalnih ali poslovnih pogojev lastnikov teh objektov ter izboljšanje delovanja infrastrukturnih objektov in naprav. Ker gre za pogoje gradbenih posegov na obstoječih objektih, skladnih s 197. členom ZGO, obvezna razlaga ne bo imela bistvenega vpliva na krajinsko podobo naselij ali krajine na območju MONM.

6. VPLIV NA PRORAČUN MONM

Obvezna razlaga odloka ne bo imela bistvenega vpliva na proračun MONM, saj bodo, v primeru sprejetja obvezne razlage zagotovljene zgolj pravna varnost lastnikov stavb, objektov in naprav na zemljiščih neuskrajene planske rabe za namen kakovostnega izboljšanja obstoječega stavbnega fonda in namenske rabe objektov. Minimalen priliv v proračunu MONM se lahko pričakuje v postavki komunalnih prispevkov ob minimalnem povečanju gabaritov obstoječih stavb.

7. VZOREC »KONKRETNEGA« SPLOŠNEGA PRIMERA

Na vinski gorici Trška gora stoji na zemljišču parc.št. *151, k.o. Ždinja vas, stanovanjska hiša, zgrajena leta 1877, ki leži na območju očitne neuskrajene planske rabe na kmetijskem zemljišču, ima pa po potrdilu pristojne upravne enote uporabno dovoljenje v skladu z Zakonom o graditvi objektov. Funkcionalno zemljišče stavbe posega na zemljišče parc.št. 1770/2, k.o. Ždinja vas. Namesto dotrajanega objekta želi lastnik zgraditi nadomestno stanovanjsko hišo. Zaradi neuskajenosti z občinskimi prostorskimi akti pristojna upravna enota nima pravne podlage za izdajo gradbenega dovoljenja. Predloženi predlog obvezne razlage zagotavlja najhitrejšo terminsko zagotovitev pravice nadomestne gradnje ob zagotovitvi javnega interesa, v konkretnem primeru take spremembe mikrolokacije nadomestnega objekta, katerega vplivi v času gradnje in kasnejše eksploatacije objekta ne bosta posegala na območje javne ceste oziroma njene eksploatacije (glej prilogi: potrdilo in grafična priloga).

Konkretni primer zagotovitve pravne varnosti je v predlogu obvezne razlage razširjen na splošen primer odprave napak oziroma zagotovitve pridobitve gradbenih dovoljenj za gradbene posege, za katere je gradbeno dovoljenje potrebno.

8. PREDLOG SKLEPOV

Občinskemu svetu MONM predlagamo, da po obravnavi predloga sprejme naslednji sklep:

- 1. Občinski svet Mestne občine Novo mesto sprejme obvezno razlago Odloka o prostorsko ureditvenih pogojih za zunajmestni prostor Mestne občine Novo mesto v predloženi vsebini.**

Pripravil:
Igor Merlin, višji svetovalec II.

Direktor občinske uprave

mag. Sašo Murtič

Vodja Oddelka:
Mojca Tavčar

PRILOGE:

- Predlog obvezne razlage,
- Primer; tekstualna in grafična priloga

POSLATI:

- Naslova, tu
- Spis, tu

Na podlagi 16. člena Statuta Mestne občine Novo mesto (Uradni list RS, št. 96/06 – UPB) ter 103. člena Poslovnika Občinskega sveta Mestne občine Novo mesto (Uradni list RS, št. 111/01 in 72/05) je Občinski svet Mestne občine Novo mesto na _____ seji Občinskega sveta Mestne občine Novo mesto dne _____ na predlog Komisije za statut občine in poslovnik sprejel naslednjo

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

Odloka o prostorsko ureditvenih pogojih za zunajmestni prostor Mestne občine Novo mesto (Uradni list RS, št 72/06 UPB1 in 53/07-popravek)

V Odloku o prostorsko ureditvenih pogojih za zunajmestni prostor Mestne občine Novo mesto (Uradni list RS, št 72/06 UPB1 in 53/07-popravek) se za namen pravnega varstva lastnikov legalno zgrajenih stavb in objektov, ki so zgrajeni na območjih plansko opredeljenih kmetijskih ali gozdnih zemljišč, 25.člen in drugi odstavek 29.člena odloka uporabljata v skladu s 197. členom Zakona o graditvi objektov (ZGO-1-UPB1, Uradni list RS, št.102/04 in 14/05-popr) tako, da so poleg vseh, že dovoljenih posegov na gozdnih in kmetijskih zemljiščih, dovoljeni tudi vsi gradbeni posegi na objektih in napravah, ki so bili legalno zgrajeni v skladu z zgoraj navedenim 197.členom Zakona o graditvi objektov. Objekti in naprave se lahko vzdržujejo, rekonstruirajo ali izvedejo nadomestne gradnje v skladu z zgoraj navedenim zakonom, pri čemer se gradbena parcela smiselno določi tako, da se zagotovi usklajenost z veljavnimi podzakonskimi akti in normativi ter zagotovi odpravo morebitne neusklajenosti z javnim interesom, kar se zlasti nanaša na morebitne spremembe mikrolokacij nadomestnih gradenj za izboljšanje funkcioniranja infrastrukturnih objektov in naprav in drugo.

Za vzdrževanje, rekonstrukcije in nadomestne gradnje obstoječih legalno zgrajenih stavb in objektov na območjih neusklajene planske rabe, se določi smiselna velikost gradbene parcele, ki zagotavlja pogoje za gradbene posege, opisane v prejšnjem odstavku, ki jo mora projektant dokumentacije za pridobitev gradbenega dovoljenja posebej obrazložiti in uskladiti s pristojnim organom za urejanje prostora MONM. Namembnost objekta se povzame iz ugotovitvenega potrdila pristojne upravne enote, mnenje o dovoljeni tipologiji gradnje pa izda za urejanje prostora pristojni organ MONM za vsak primer posebej, pri čemer se opredelitev lahko naslanja na obstoječo arhitekturno tipologijo ali na arhitekturno tipologijo, opredeljeno v odloku, ki je predmet obvezne razlage.

Pristojni organ za urejanja prostora MONM mora strokovno opredelitev gradbene parcele ter tipologijo gradnje vnesti v občinske prostorske akte ter tako zagotoviti dokončno odpravo neusklajenosti planske in dejanske rabe prostora.

Župan Mestne občine Novo mesto

Alojzij Muhič