



**Članicam in članom občinskega sveta
Občine Straža**

Šifra: 007-3/2009-1

Datum: 25. 02. 2009

- Zadeva:** **Obvezna razlaga odloka o prostorsko ureditvenih pogojih za zunajmestni prostor Mestne občine Novo mesto, ki se nanašajo na upravno območje Občine Straža - območje neusklajene planske rabe - obrazložitev**
- Namen:** Obravnava in sprejem po hitrem postopku
- Pravna podlaga:** Zakon o graditvi objektov (Uradni list RS, št. 102/04 in 14/05-popr.,126/07); Zakon o urejanju prostora; ZUreP-1 (Uradni list RS, št. 110/02, 8/03-popravek in 58/03-ZZK-1); Zakon o prostorskem načrtovanju-ZPNačrt(Uradni list RS, št. 33/07); Statut Občine Straža (Uradni list RS, št. 7/07 in 27/08); Poslovnik Občine Straža(Uradni list RS, št. 7/07 in 27/08).
- Poročevalec:** Alojz Knafelj

OBRAZLOŽITEV

1) Ocena stanja in razlogi za sprejem obvezne razlage odloka za zunajmestni prostor Mestne občine Novo mesto, ki se nanaša na upravno območje Občine Straža.

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 nadzidav, dozidav, 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 občine Straža.

2) 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 prevzemu 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 neuskklajenost 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.

Z nastankom nove občine-Občina Straža je novonastala občina prevzela tudi vse predpise, prostorske akte, ki so se uporabljali v MONM in se uporabljajo še danes.

MONM je neuskklajenosti v vsaki od sprememb in dopolnitev prostorskih aktov sproti odpravljala (Obvezna razlaga, Uradni list RS, št. 65/07 UPB1 in 53/07-popravek), v novonastali občini pa se bojo tovrstne napake sistematično popravile ob pripravi občinskega prostorskega načrta Občine Straža, ki bo sprejet predvidoma v letu 2009. Navkljub sistematičnemu pristopu pri odpravi neuskklajenosti, se tovrstni primeri sproti odkrivajo ob investicijskih namerah lastnikov stavb in objektov, ki jih je na območju občine Straža letno približno dve.

Zakonodajalec, to je Državni zbor Republike Slovenije, je tovrstne neuskklajenosti ter napake predvidel in njihove odpravo predvidel v 197. členu Zakona o graditvi objektov (Uradni list RS, št. 102/04 in 14/05-popr., 126/07). 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, v nadaljnjem besedilu: ZKKN) 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.
- (4) Na zahtevo lastnika objekta iz prvega odstavka tega člena oziroma etažnega lastnika stanovanja oziroma poslovnega prostora ter lastnika objekta iz tretjega odstavka tega člena lahko pristojni upravni organ pristojen za gradbene zadeve izda potrdilo, da ima takšen objekt uporabno dovoljenje po samem zakonu, če so k takšni zahtevi priložena dokazila, iz katerih

izhaja, da so izpolnjeni pogoji, ki jih določajo določbe prvega oziroma drugega odstavka tega člena. Za takšna določila se lahko poleg potrdil in drugih listin, ki jih izdajajo pristojni državni organi, organi lokalnih skupnosti in nosilci javnih pooblastil, štejejo tudi izjave izvedencev, prič in ogledi objektov iz prvega odstavka tega člena oziroma prostorov v njih, v skladu s predpisi, ki urejajo splošni upravni postopek.

- (5) Potrdila iz prejšnjega odstavka izdaja krajevno pristojna upravna enota, razen če gre za objekt državnega pomena. Za objekte državnega pomena izdaja potrdila iz prejšnjega odstavka ministrstvo, pristojno za prostorske in gradbene zadeve.

ZGO v 2. členu v točki 7.1 določa, da je gradnja novega objekta izvedba del, s katerimi se gradi nov objekt oziroma se objekt dozida ali nadzida in zaradi katerih se bistveno spremeni njegov izgled.

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.

3) Povzetek določil Občinskega odloka o prostorsko ureditvenih pogojih

25. člen Odloka o prostorsko ureditvenih pogojih za zunajmestni prostor MONM (Uradni list RS, št 72/06 UPB1), ki se nanaša na upravo območje občine Straža, določa:

G – Gozd

Gp – Gozd posebnega pomena

Prostor se ureja po veljavnih zakonih o gozdovih, graditvi objektov in urejanju prostora in Pravilniku ter Odloku o razglasitvi gozdov s posebnim namenom v Mestni občini Novo mesto (Uradni list RS, št. 74/00, 6/05). Objekti, ki se v gozdu lahko gradijo na podlagi omenjenih zakonov in v tem odloku niso posebej opredeljeni, se urejajo v skladu s splošnimi merili urejanja tipa J- GE tipa paviljonske zgradbe in se šteje, da gre za gradnjo v odprtem naravnem okolju.

29. člen Odloka o prostorsko ureditvenih pogojih za zunajmestni prostor MONM (Uradni list RS, št 72/06 UPB1), ki se nanaša na upravo območje občine Straža, 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, vadbeneh 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.

4) 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 je MONM sproti odpravlja, z novonastalo občino pa se bi tovrstne napake odpravljale v Občini Straža. Ker je proces izdelave novih planskih dokumentov zelo dolgotrajen postopek in so s tem dodatno kršene pravice investitorjev smo se za rešitev tovrstnih problemov odločili zagotoviti hitrejšo možnost pridobitve gradbenih dovoljenj in v ta namen predlagali obvezno razlago PUP-a.

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 nadzidav, dozidav, 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 občine Straža.

6) Finančne posledice

Obvezna razlaga odloka v zvezi z neuskrajeno plansko rabo, ne bo imela bistvenega vpliva na proračun občine Straža, 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.

7) Vzorec »konkretnega » splošnega primera

V Vavti vasi stoji na zemljišču parc.št. 917/4, k.o. Jurka vas, stanovanjska hiša, ki je bila zgrajena leta 1982 na podlagi pridobljenega gradbenega dovoljenja. Objekt leži na območju očitne neuskrajene planske rabe na kmetijskem zemljišču. Stranka želi k svoji stanovanjski hiši dograditi del objekta in s tem rešiti svoj stanovanjski problem.

Zaradi neuskrajnosti z občinskimi prostorskimi akti pristojna upravna enota nima pravne podlage za izdajo gradbenega dovoljenja za dozidavo in nadzidavo objekta. Predloženi predlog obvezne razlage zagotavlja najhitrejšo terminsko zagotovitev pravice dograditve objekta ob zagotovitvi javnega interesa. 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.

Predlog sklepa:

- 1. Občinski svet Občine Straža sprejme obvezno razlago Odloka o prostorsko ureditvenih pogojih za zunajmestni prostor Mestne občine Novo mesto, ki se nanaša na upravno območje Občine Straža - območje neusklajene planske rabe.**

Župan
Občine Straža
Alojz Knafelj l.r.

Priloge:

- Besedilo obvezne razlage odloka o prostorsko ureditvenih pogojih za zunajmestni prostor Mestne občine Novo mesto, ki se nanašajo na upravno območje Občine Straža-območje neusklajene planske rabe.